PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963

Octobre-Novembre-Décembre 2022

NOTE N° 87

OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

des agents immobiliers et des administrateurs de biens, membres du syndicat national des professionnels immobiliers

La baisse se confirme

Les très belles performances du marché de l'immobilier enregistrées en 2021 et sur la première moitié de l'année 2022 laissent place à un second semestre 2022 plus au ralenti. Bien qu'ils soient encore relativement bas, les taux de crédit remontent progressivement et dépassent désormais les 2,6% (assurance incluse), alors qu'ils s'établissaient en deçà de 2% jusqu'en milieu d'année 2022. Dans le même temps, les refus de crédits immobiliers se multiplient au vu du durcissement des conditions d'accès. Outre ces freins intrinsèques au marché de l'immobilier, la poussée inflationniste qui s'est généralisée aux différents postes de consommation affecte fortement le pouvoir d'achat des ménages.

Le fléchissement de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens, amorcé au cours de la saison estivale, se confirme lors des derniers mois de l'année 2022. Plus précisément, **le chiffre d'affaires recule de -4% entre le quatrième trimestre 2021 et le quatrième trimestre 2022**. L'année 2022 se conclut ainsi sur un léger repli, proche de -1%, rapporté toutefois à une année 2021 exceptionnellement porteuse.

A l'instar du précédent trimestre, la fin d'année est encore marquée par la baisse conjointe de l'activité vente et de l'activité location. En matière de vente, le nombre de transactions se contracte de -8,5% au cours des trois derniers mois de l'année 2022 par rapport aux trois mêmes mois de l'année précédente. Le repli est plus contenu en valeur (-5,5%), la baisse attendue des prix ne s'est donc pas encore concrétisée fin 2022. A noter l'émergence d'une forte disparité régionale qui joue en défaveur de la province, les ventes reculent moins rapidement en Ile-de-France. En ce qui concerne la location, le nombre de transactions fléchit également, à hauteur de -3,5% cet automne ce qui correspond à une contraction de -2,5% en valeur.

Cette inflexion des ventes devrait se poursuivre en début d'année 2023, puisque les professionnels s'accordent majoritairement sur une tendance baissière.

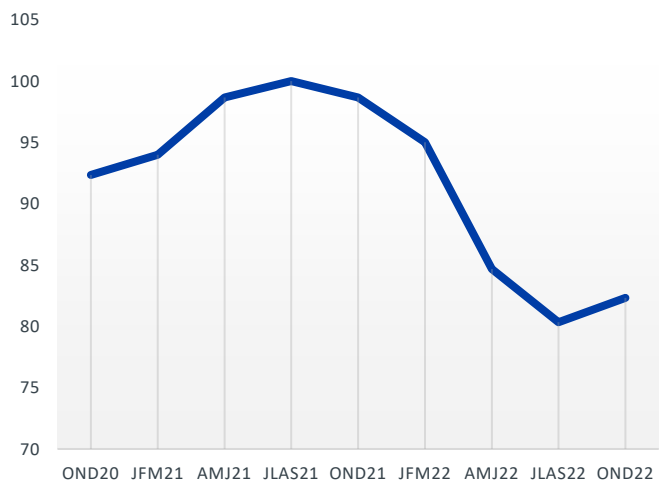
Observatoire de conjoncture réalisé par Xerfi Spécific en janvier 2023 pour le compte du SNPI sur la base des informations collectées auprès d'un échantillon de 550 agents immobiliers et administrateurs de biens.

Climat économique

Cantonnées à l'énergie et aux matières premières en 2021, les tensions inflationnistes se sont progressivement élargies à l'ensemble des autres postes de consommation (alimentation, services) en 2022. Dans ce contexte, la confiance des ménages s'est fortement dégradée tout au long de l'année. Malgré un léger frémissement cet automne, cet indicateur reste très en-deçà de sa moyenne de long terme.

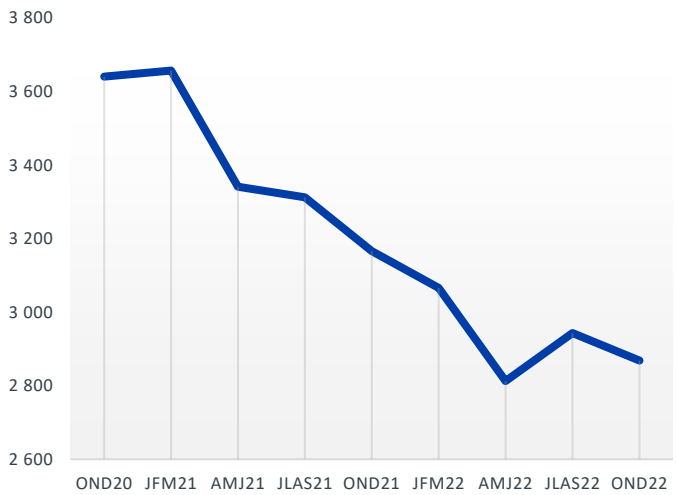
Le marché de l'emploi demeure bien orienté, avec un nombre de chômeurs toujours modéré lors de l'automne. L'année 2022 aura été marquée par la remontée du taux moyen des crédits immobiliers qui restent toutefois à un niveau encore assez bas (2,65% assurance comprise). A cela s'ajoute le durcissement des conditions d'obtention des prêts immobiliers, de nombreuses ventes échouent faute d'accord des banques.

Confiance des ménages



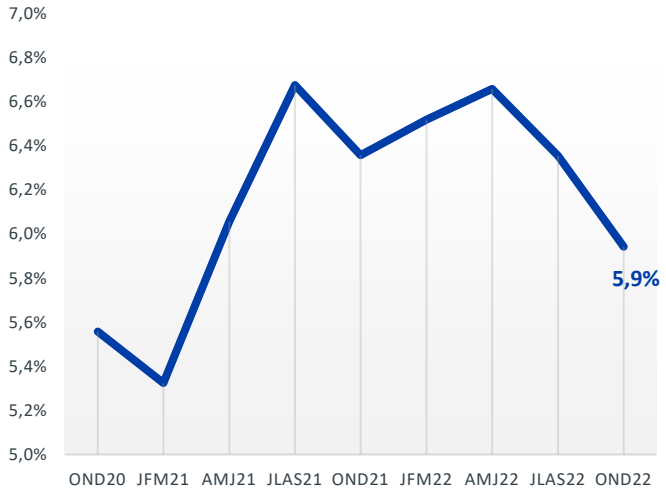
Source INSEE

Nombre de chômeurs
(en milliers)



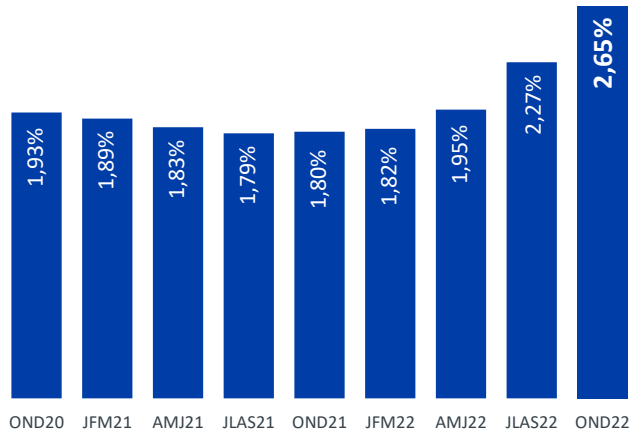
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

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



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

Coût du crédit immobilier
(taux fixe)

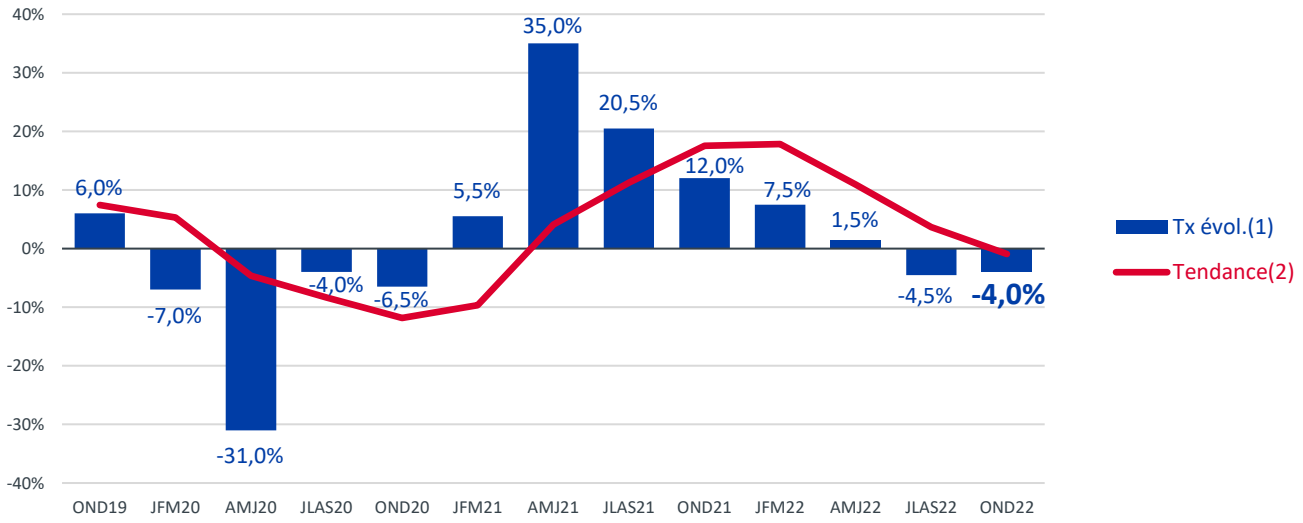


Source Banque de France : le coût du crédit immobilier à taux fixe concerne les prêts d'une durée de 10 à 20 ans

Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens

Le repli de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens, initié lors de la saison estivale, se renouvelle en fin d'année. Le chiffre d'affaires se dégrade de -4% entre le quatrième trimestre 2021 et le quatrième trimestre 2022. Ainsi, l'année 2022 se solde par une légère baisse, de l'ordre de -1% mais ce, comparativement à une année 2021 très dynamique.
Si le repli concerne l'ensemble des strates de taille lors des derniers mois de l'année 2022, les agences de plus petite envergure rencontrent plus de difficultés que leurs consœurs de moyenne et grande taille.

Evolution du chiffre d'affaires de la profession



	OND21	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Tx évol[1]	12,0%	7,5%	1,5%	-4,5%	**-4,0%**
Tendance[2]	17,6%	17,8%	11,0%	3,7%	**-0,9%**

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

	0 à 4 salariés (Tx évol[1])	5 à 9 salariés (Tx évol[1])	10 salariés et + (Tx évol[1])
OND22	**-6% à -10%**	**-1% à -5%**	**-1% à -5%**
JLAS22	-1% à -5%	-6% à -10%	-1% à -5%
AMJ22	+1% à +5%	-1% à -5%	+6% à +10%

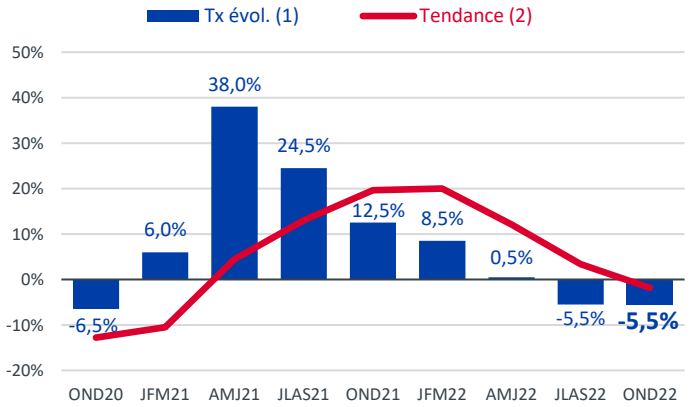
[1] Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente
[2] Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

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

Le fléchissement du courant d'affaires des agents immobiliers et des administrateurs de biens observé en cette fin d'année 2022 est imputable à la baisse simultanée de l'activité vente et de l'activité location.
En effet, le chiffre d'affaires lié à la vente se détériore de -5,5% au quatrième trimestre 2022 à un an d'intervalle, engendrant une dégradation de la tendance annuelle qui s'établit à près de -2% à l'issue de l'année 2022.

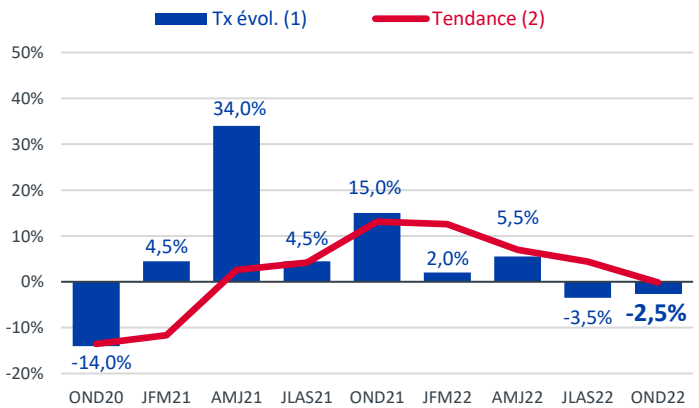
Le faible dynamisme de l'activité location enregistré cet été perdure au cours de l'automne : -2,5% à un an d'intervalle. Sur l'ensemble de l'année 2022, cette activité s'est stabilisée au niveau de 2021.
Seules les autres activités bénéficient toujours d'une demande soutenue au cours de l'automne. Le chiffre d'affaires s'accroît de +4,5% entre le quatrième trimestre 2021 et le quatrième trimestre 2022. Ainsi, l'année 2022 s'achève sur un joli score, de l'ordre de +4,5%.

Vente : Nouvelle baisse



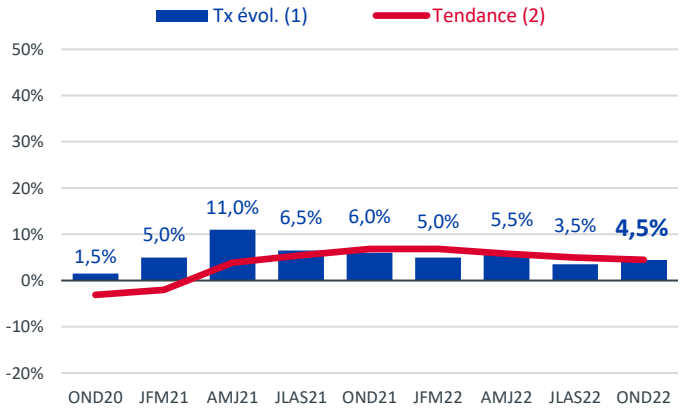
	OND21	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Tx évol(1)	+12,5%	+8,5%	+0,5%	-5,5%	**-5,5%**
Tendance(2)	+19,7%	+20,0%	+12,1%	+3,4%	**-1,8%**

Location : Recul encore modéré



	OND21	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Tx évol(1)	+15,0%	+2,0%	+5,5%	-3,5%	**-2,5%**
Tendance(2)	+13,1%	+12,5%	+7,0%	+4,4%	**-0,2%**

Autres activités* : Fin d'année animée



** Administration de biens, gestion, syndic…*

	OND21	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Tx évol(1)	+6,0%	+5,0%	+5,5%	+3,5%	**+4,5%**
Tendance(2)	+6,8%	+6,8%	+5,8%	+4,9%	**+4,5%**

(1) Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente
(2) Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

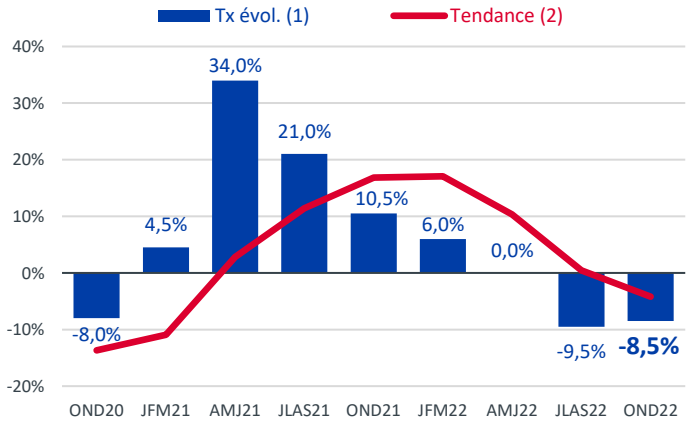
Evolution du volume des transactions

Dans la lignée de la saison estivale, le nombre de transactions de ventes réalisées par les agents immobiliers et les administrateurs de biens continue de baisser au quatrième trimestre 2022, à hauteur de -8,5% par rapport au quatrième trimestre 2021. L'année 2022 se conclut sur une contraction de -4,2%. Le différentiel valeur-volume s'établit à +3% au niveau des ventes de biens, ce qui sous-tend d'une hausse des prix encore présente en cette fin d'année.

La baisse reste également de mise pour la location : le nombre de transactions se replie de -3,5% entre le quatrième trimestre 2021 et le quatrième trimestre 2022. La tendance annuelle se détériore quelque peu, s'établissant à -1,1% à l'issue de l'année 2022.
Une forte disparité régionale émerge en ce qui concerne la vente ce trimestre, en défaveur de la province. Les évolutions sont en revanche similaires pour la location entre la région parisienne et le reste de l'hexagone.

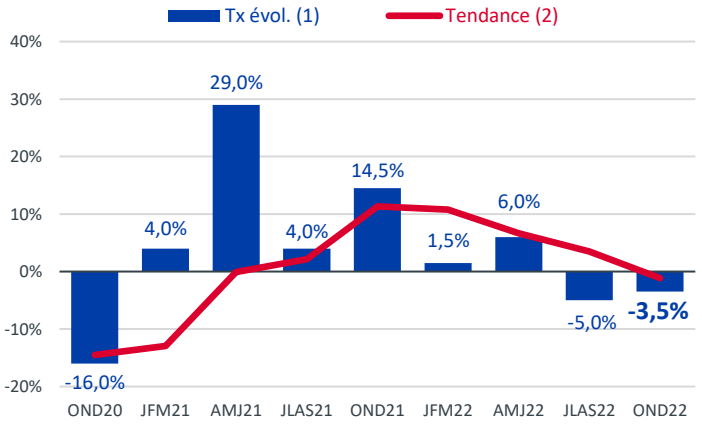
Evolution du nombre des transactions

Vente



	OND21	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Tx évol[1]	+10,5%	+6,0%	0,0%	-9,5%	**-8,5%**
Tendance[2]	+16,8%	+17,1%	+10,3%	+0,4%	**-4,2%**
Dif.val-vol.	+2,0%	+2,5%	+0,5%	+4,0%	**+3,0%**

Location



	OND21	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Tx évol[1]	+14,5%	+1,5%	+6,0%	-5,0%	**-3,5%**
Tendance[2]	+11,3%	+10,8%	+6,6%	+3,5%	**-1,1%**
Dif.val-vol.	+0,5%	+0,5%	-0,5%	+1,5%	**+1,0%**

Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente

Ile de France
(Tx évol[1])

Province
(Tx évol[1])

OND22	-1% à -5%	-11% à -15%
JLAS22	-6% à -10%	-6% à -10%
AMJ22	-6% à -10%	+1% à +5%

Location

Ile de France
(Tx évol[1])

Province
(Tx évol[1])

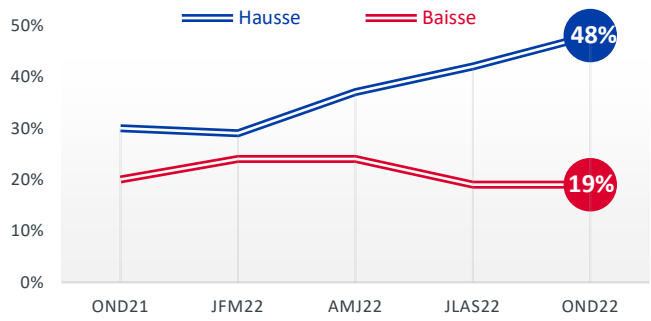
OND22	-1 % à -5%	-1% à -5%
JLAS22	-1 % à +1%	-6% à -10%
AMJ22	-1% à +1%	+6% à +10%

[1] Tx évol. : Taux d'évolution du trimestre par rapport à la même période de l'année précédente
[2] Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

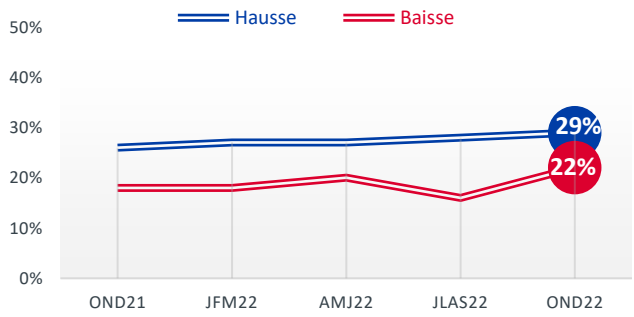
Visites et perception des honoraires

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

Vente

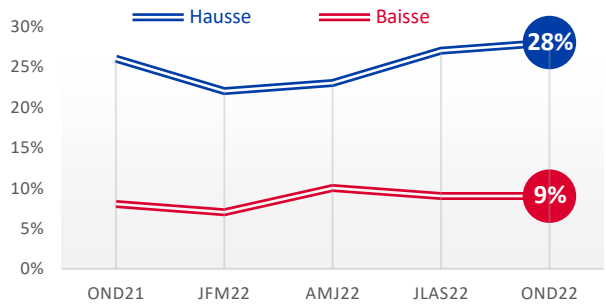


Location



Dans un contexte un peu moins favorable, les agents immobiliers et les administrateurs de biens ont dû renforcer leur effort commercial depuis le début de l'année 2022 en ce qui concerne leur activité de vente. En effet, près de la moitié des professionnels interrogés déclare que le nombre de visites pour conclure une vente s'est accru en cette fin d'année. En revanche, le nombre de visites à effectuer pour aboutir à une transaction est assez stable au niveau de la location.
A noter également que le délai nécessaire à la perception des honoraires est plus souvent jugé à la hausse qu'à la baisse en cette fin d'année.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires

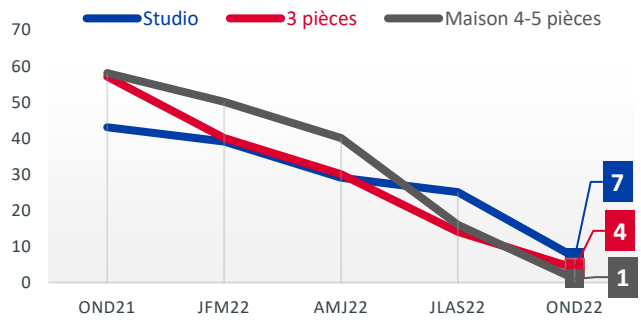


Opinions sur les prix

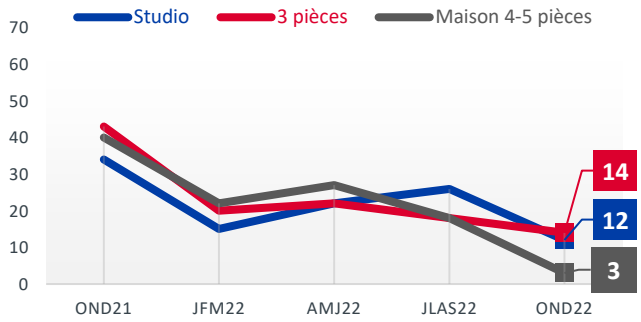
S'ils s'accordaient majoritairement sur la hausse des prix de vente depuis plus de trois ans, les agents immobiliers et les administrateurs de biens se montrent désormais plus partagés. Le solde d'opinions *(différence entre le pourcentage d'entreprises observant une hausse des prix et le pourcentage d'entreprises observant une baisse)* s'établit à +7 points pour les studios, +4 points pour les 3 pièces et se rapproche de 0 pour les plus grandes surfaces.
De la même manière, l'écart entre hausse et baisse tend à s'atténuer pour les prix des loyers.

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

Vente



Location



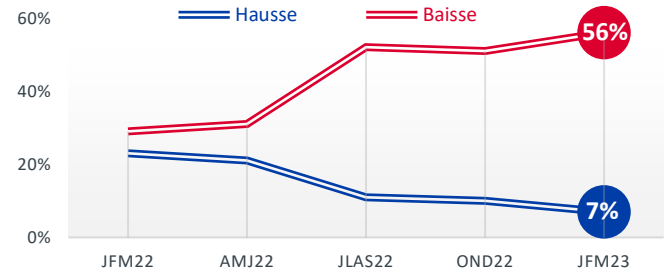
** Soldes d'opinions : Différence entre le pourcentage d'entreprises déclarant des prix à la hausse et celles déclarant une baisse*

Anticipations d'activité

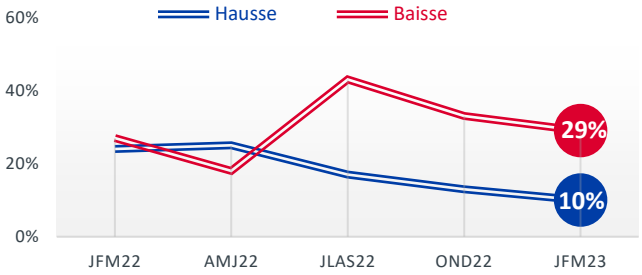
Les premiers mois de l'année 2023 devraient à l'image de ce second semestre 2022 : en recul. Face à la remontée des taux d'emprunt et à la dégradation du pouvoir d'achat inhérente à l'inflation, plus de la moitié des agents immobiliers et des administrateurs de biens craint une dégradation de son activité liée à la vente au cours des mois à venir.
En matière de location, les anticipations sont un peu moins inquiétantes avec une large majorité de professionnels envisageant une stabilisation de cette activité au cours du premier trimestre 2023.
Avec de telles perspectives, les professionnels font preuve d'une certaine frilosité en matière d'embauches : seuls 14% d'entre eux prévoient de recruter de nouveaux salariés en début d'année 2023 (contre 25% il y a un an), essentiellement des agents commerciaux.

Anticipations d'activité

Vente

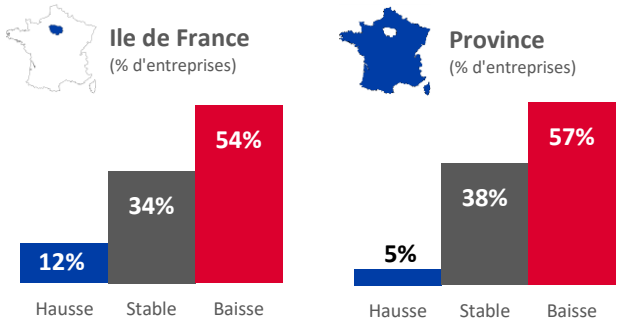


Location

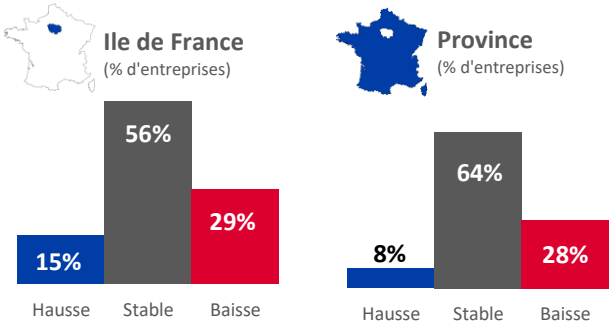


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

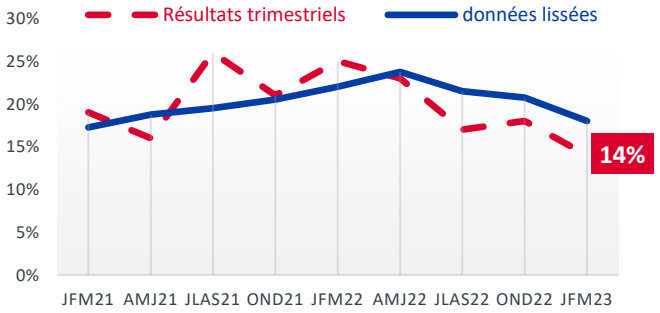


Location

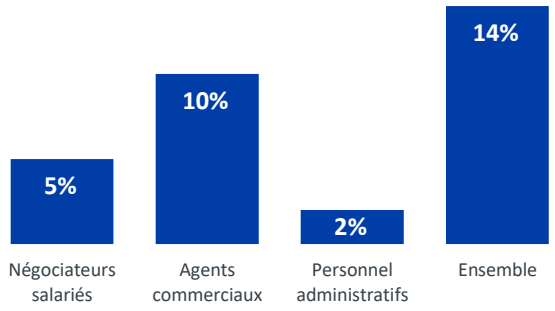


Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées



ANNEXE : Repères 2019

Activité du 4ème trimestre 2022
(Octobre - Novembre - Décembre)

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

	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22
Chiffre d'affaires profession	**+5,5%**	**-0,7%**	**+3,6%**	**+2,7%**
Vente	+5,8%	-1,2%	+3,8%	+2,5%
Location	-0,9%	-3,4%	-1,9%	-2,4%
Autres activités *(Administration de biens, gestion, syndic…)*	+10,3%	+3,1%	+14,0%	+8,2%

L'analyse à trois ans d'intervalle, c'est-à-dire avant la crise sanitaire, montre que le chiffre d'affaires réalisé par les agents immobiliers et les administrateurs de biens est un peu plus élevé en 2022 qu'en 2019 : +2,7%.

Sur cet intervalle, le segment des autres activités (administration de biens, gestion, syndic…) affiche un très bon score, dépassant +8% de croissance. La vente est également bien orientée entre 2019 et 2022 avec une augmentation de son chiffre d'affaires de +2,5%. Seul le segment de la location est en repli (-2,4%) à trois ans d'intervalle.