



OBSERVATOIRE DE CONJONCTURE

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



Chute des ventes en début d'année 2023

L'année 2023 débute dans la continuité du deuxième semestre 2022. La hausse des taux de crédit se poursuit, bien qu'ils restent relativement faibles (2,9% en moyenne, assurance incluse), notamment en valeur réelle. Les refus de crédits continuent en revanche de se multiplier et poussent l'encours du crédit à la baisse (+5,1%). L'inflation se poursuit également alors que le pouvoir d'achat des ménages s'était déjà dégradé en 2022.

Dans ce contexte, l'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens se contracte encore davantage et voit son chiffre d'affaires chuter de -15,5% en un an. Plus précisément, ce sont les ventes qui voient leur volume (-16%), leur chiffre d'affaires (-20%) et leur prix diminuer, quand les locations connaissent une évolution plus favorable (+3,5% de chiffre d'affaires) comparativement au premier trimestre 2022. La situation n'est cependant pas uniforme à travers la France. L'Île-de-France encaisse une baisse du volume de

transactions, pour les ventes comme pour les locations, plus importante que dans le reste de l'hexagone. La contraction n'est également pas homogène parmi les entreprises de taille différente, les plus petites supportant une baisse de leur chiffre d'affaires plus importante que les plus conséquentes.

Le printemps ne devrait pas être plus favorable. Alors que les professionnels prévoient une baisse de l'activité liée à la vente, ils attendent une stagnation de leur activité locative. Ici cependant, les prévisions semblent plutôt uniformes à travers le pays, bien que les entreprises envisagent plus souvent une hausse de leur activité en région parisienne qu'en province.

Malgré les prévisions peu optimistes, 21% des agents immobiliers et des administrateurs de biens interrogés projettent d'embaucher au trimestre prochain.



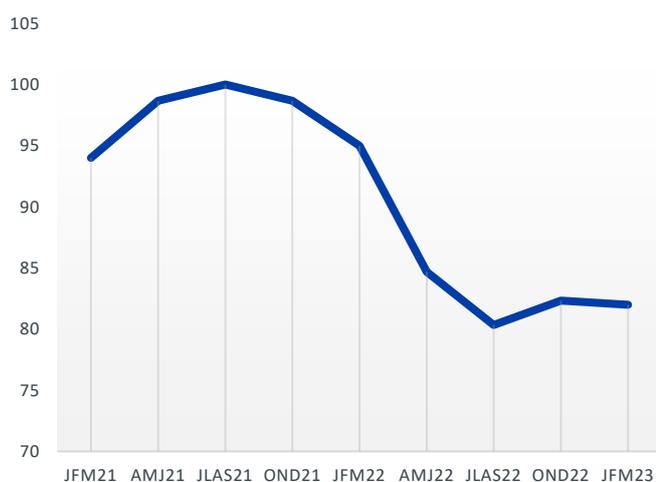
La situation économique du pays en ce début d'année 2023 est assez similaire à celle de l'automne 2022, ce qui fait stagner la confiance des ménages à un niveau bas par rapport à sa moyenne de long terme.

Le taux moyen des crédits immobiliers continue cependant de remonter mais reste toutefois à un niveau encore contenu (2,9%). Les banques sont également de moins en

moins disposées à prêter, ce qui réduit davantage l'encours des crédits (5,1%) qui baissait déjà depuis l'été 2022.

Un seul indicateur reste favorable : le niveau singulièrement bas du chômage.

■ Confiance des ménages



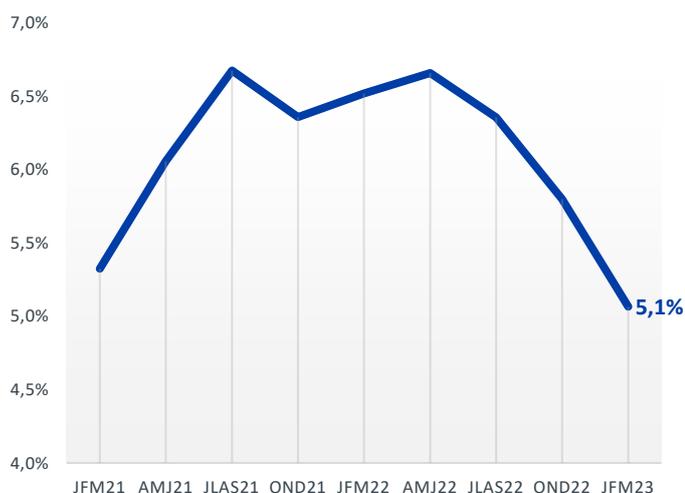
Source INSEE

■ Nombre de chômeurs (en milliers)



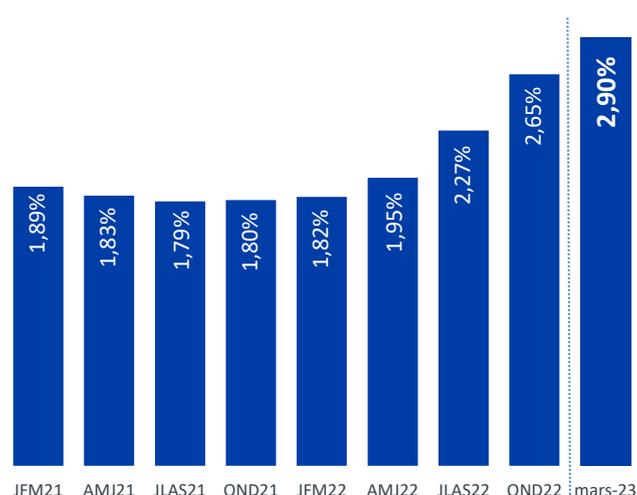
Chômeurs DEFM catégories A / Source DEFM ANPE, Dares (données CVS-CJO)

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



Source Banque de France

■ 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

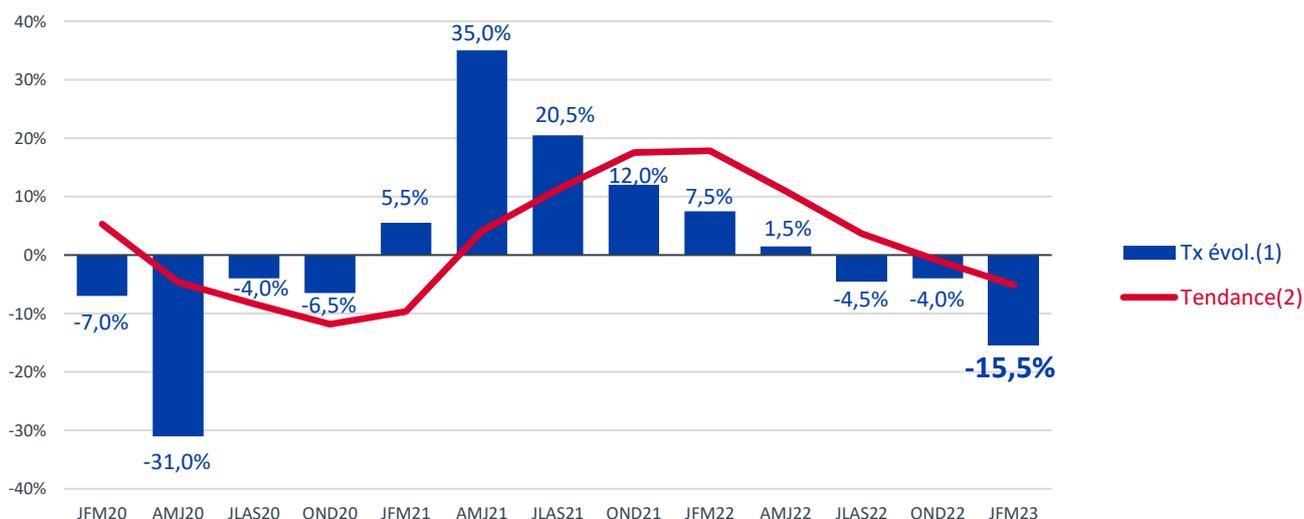
Activité récente des agents immobiliers et des administrateurs de biens



Le repli de l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens, initié en mi-2022, se poursuit en ce début d'année. Le chiffre d'affaires se dégrade de -15,5% par rapport à début 2022, une baisse plus importante que celles connues l'an passé. La tendance

annuelle recule en conséquence à -5,1% par rapport à un premier trimestre 2022 relativement dynamique. Bien que cette contraction touche les entreprises de toutes tailles, elle est plus sévère pour celles de 0 à 9 salariés que pour le reste de la profession.

Evolution du chiffre d'affaires de la profession



	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22	JFM23
Tx évol ⁽¹⁾	7,5%	1,5%	-4,5%	-4,0%	-15,5%
Tendance ⁽²⁾	17,8%	11,0%	3,7%	-0,9%	-5,1%

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⁾)

	0 à 4 salariés (Tx évol ⁽¹⁾)	5 à 9 salariés (Tx évol ⁽¹⁾)	10 salariés et + (Tx évol ⁽¹⁾)
JFM23	-16% à -20%	-16% à -20%	-11% à -15%
OND22	-6% à -10%	-1% à -5%	-1% à -5%
JLAS22	-1% à -5%	-6% à -10%	-1% à -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

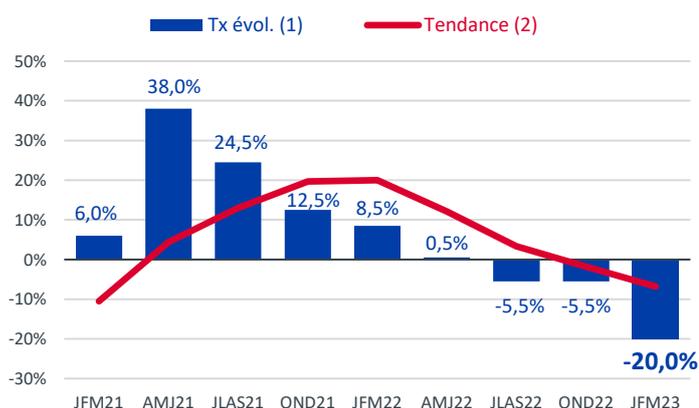


L'importante baisse du chiffre d'affaires des agents immobiliers et des administrateurs de biens comparativement au premier trimestre 2022 est portée par la considérable contraction du chiffre d'affaires des ventes (-20%). Elle est cependant limitée par la reprise de la croissance du chiffre d'affaires de la location (+3,5%). Les autres activités de la branche bénéficient quant à elles

toujours d'une croissance soutenue par rapport à début 2022 (+3,5%).

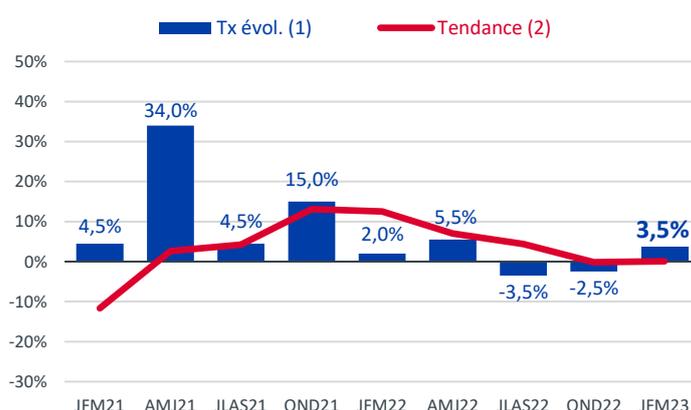
L'année 2023 commence donc difficilement pour la vente bien que la location et les autres activités se portent relativement bien.

Vente : Chute prononcée du chiffre d'affaires



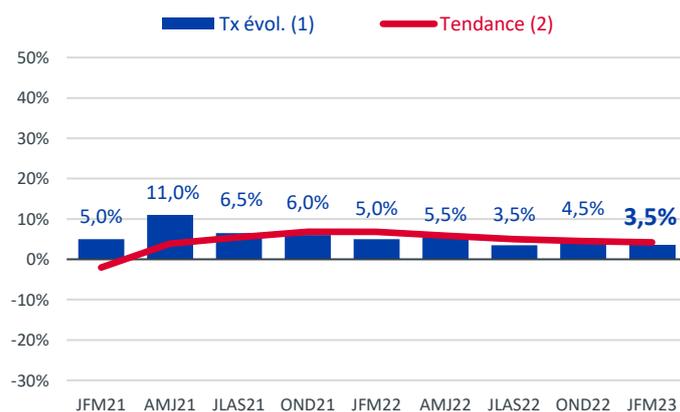
	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22	JFM23
Tx évol ⁽¹⁾	+8,5%	+0,5%	-5,5%	-5,5%	-20,0%
Tendance ⁽²⁾	+20,0%	+12,1%	+3,4%	-1,8%	-6,8%

Location : Reprise de la croissance



	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22	JFM23
Tx évol ⁽¹⁾	+2,0%	+5,5%	-3,5%	-2,5%	+3,5%
Tendance ⁽²⁾	+12,5%	+7,0%	+4,4%	-0,2%	+0,1%

Autres activités* : Une croissance stable



* Administration de biens, gestion, syndic...

	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22	JFM23
Tx évol ⁽¹⁾	+5,0%	+5,5%	+3,5%	+4,5%	+3,5%
Tendance ⁽²⁾	+6,8%	+5,8%	+4,9%	+4,5%	+4,2%

⁽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

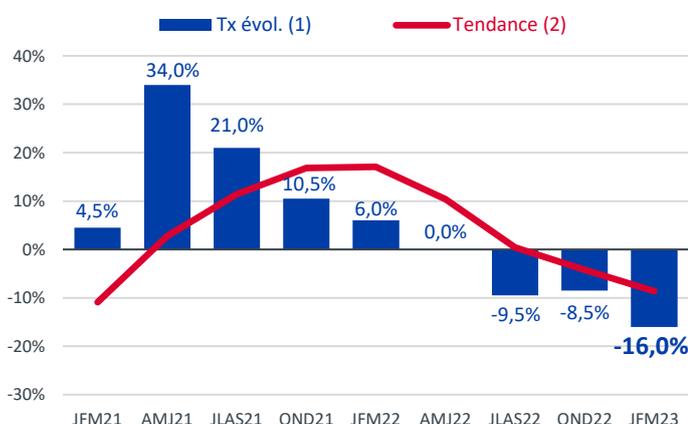


La contraction du chiffre d'affaires des ventes réalisées par les agents immobiliers et les administrateurs de biens comparativement au premier trimestre 2022 s'explique par l'importante baisse du volume de transactions de ventes (-16%). En conséquence, sa tendance annuelle continue de dégringoler (-8,7%). Cette situation dégradée serait davantage due à l'Île-de-France qu'au reste de l'hexagone. Une explication complémentaire à la contraction du chiffre d'affaires est la baisse des prix de vente, sous-tendue par la différence valeur-volume négative (-4%).

Les locations quant à elles se portent mieux. Leur volume de transactions reprend doucement sa croissance avec une augmentation de +0,5% par rapport à début 2022. Néanmoins, la situation reste très disparate à travers la France. Alors que la province tire le nombre de locations vers le haut, l'Île-de-France plombe la croissance en voyant son nombre de transactions baisser sensiblement. Cependant, les locations connaissent une hausse des prix, sous-entendue par le différentiel valeur-volume de +3%, qui impacte positivement leur chiffre d'affaires.

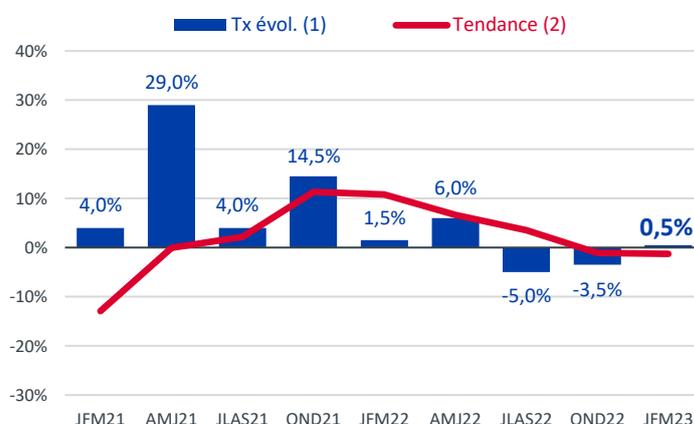
Evolution du nombre des transactions

Vente



	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22	JFM23
Tx évol ⁽¹⁾	+6,0%	0,0%	-9,5%	-8,5%	-16,0%
Tendance ⁽²⁾	+17,1%	+10,3%	+0,4%	-4,2%	-8,7%
Dif.val-vol.	+2,5%	+0,5%	+4,0%	+3,0%	-4,0%

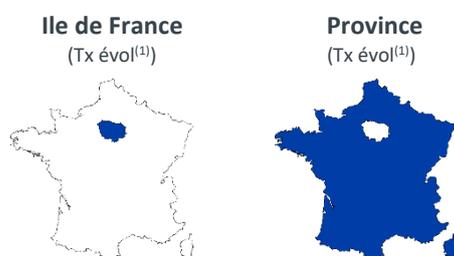
Location



	JFM22	AMJ22	JLAS22	OND22	JFM23
Tx évol ⁽¹⁾	+1,5%	+6,0%	-5,0%	-3,5%	+0,5%
Tendance ⁽²⁾	+10,8%	+6,6%	+3,5%	-1,1%	-1,3%
Dif.val-vol.	+0,5%	-0,5%	+1,5%	+1,0%	+3,0%

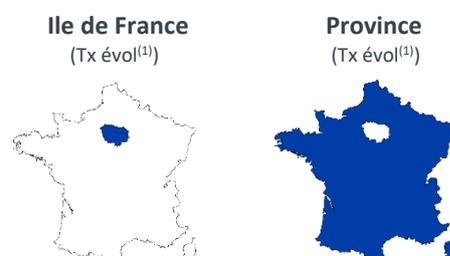
Evolution du nombre des transactions selon la localisation géographique

Vente



	Île de France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JFM23	-21% à -25%	-6% à -10%
OND22	-1% à -5%	-11% à -15%
JLAS22	-6% à -10%	-6% à -10%

Location



	Île de France (Tx évol ⁽¹⁾)	Province (Tx évol ⁽¹⁾)
JFM23	-6% à -10%	+1% à +5%
OND22	-1% à -5%	-1% à -5%
JLAS22	-1% à +1%	-6% à -10%

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

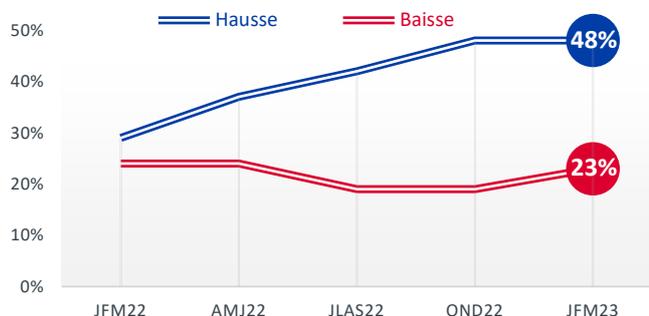
⁽²⁾ Tendance : Moyenne mobile 4 trimestres

Visites et perception des honoraires

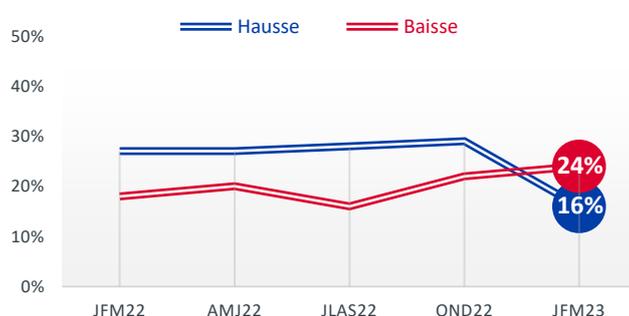


Nombre de visites nécessaires pour conclure une transaction (à un an d'intervalle)

Vente



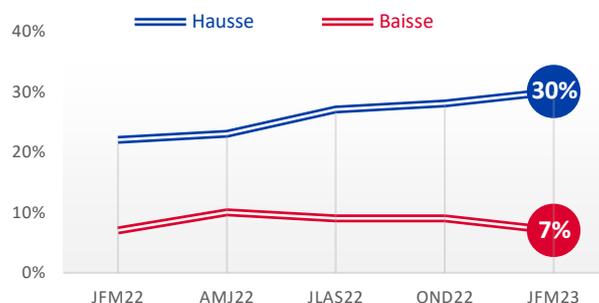
Location



Les agents immobiliers et administrateurs de biens ont dû renforcer leur effort commercial par rapport au début de l'année 2022. La moitié d'entre eux rapporte un nombre de visites plus important comparativement à un an plus tôt et seulement un professionnel sur quatre observe un nombre de visites moindre. En revanche, le nombre de visites nécessaire à la conclusion d'une transaction locative est relativement stable : une entreprise sur quatre note une baisse alors qu'une sur six rapporte une hausse.

A noter également que le délai nécessaire à la perception des honoraires est quatre fois plus souvent jugé à la hausse qu'à la baisse en ce début d'année.

Opinions sur le délai nécessaire à la perception des honoraires



Opinions sur les prix

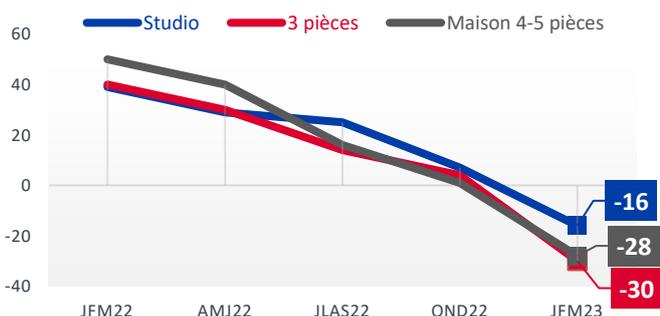


Les agents immobiliers et les administrateurs de biens s'accordent majoritairement sur la baisse des prix de vente. Ils déclarent ainsi souvent une diminution des prix de vente des biens de 3 pièces (solde d'opinion à -30 points) et de 4-5 pièces (solde d'opinion à -28 points). Ils sont cependant plus partagés sur le prix des studios, leur

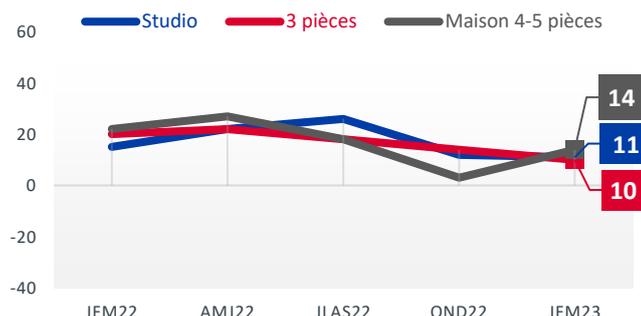
solde d'opinion étant de -16 points. Il semblerait au contraire que les loyers aient augmenté : les soldes d'opinions s'échelonnant de +10 points pour les 3 pièces à +14 points pour les maisons.

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

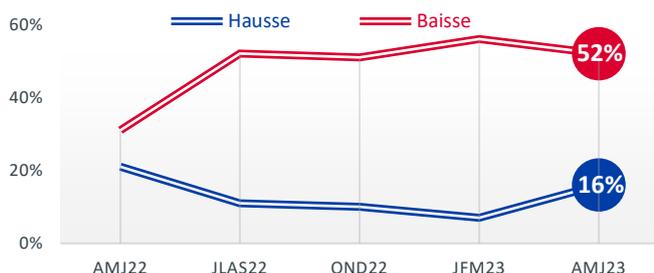


Le printemps devrait être dans la continuité de l'hiver. Trois fois plus de professionnels anticipent une baisse de l'activité de vente qu'une hausse (52% contre 16%). En revanche, l'activité liée à la location s'annonce stable. Les projections de l'activité, pour la vente comme la location, sont plutôt uniformes entre la province et l'Île-de-France.

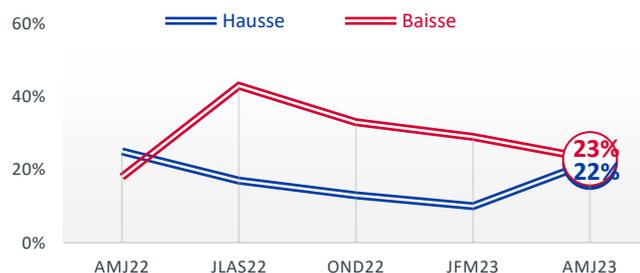
Les intentions de recrutement sont tout de même en hausse par rapport au dernier trimestre (21%). Elles concernent essentiellement des négociateurs salariés (10%) et des agents commerciaux (13%).

Anticipations d'activité

Vente

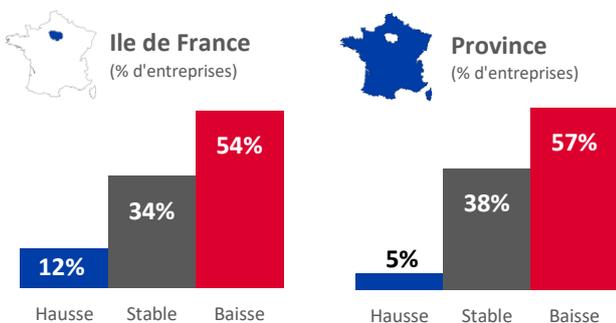


Location

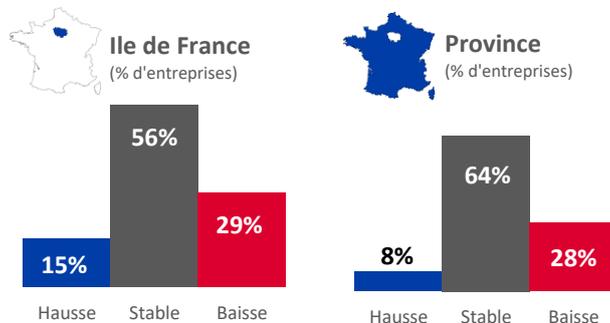


Positionnement régional des anticipations d'activité du trimestre sous revue

Vente

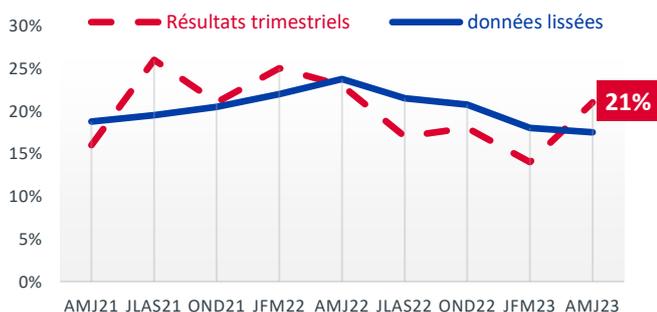


Location



Intentions de recrutement

Entreprises envisageant de recruter



Fonctions concernées

