

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2019



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Chères Lectrices,
Chers Lecteurs,

La Banque Cantonale de Fribourg et le cabinet de conseils Wüest Partner sont heureux de vous présenter la 7^{ème} édition de l'étude sur le marché immobilier fribourgeois. La rédaction de cette nouvelle brochure est marquée par des tendances moins lisibles du marché. Ces changements ont donné lieu à plusieurs interventions dans la presse durant le premier semestre 2019.

Ayant à cœur d'aider au mieux les acteurs du marché, nous publions aujourd'hui des données basées sur des méthodes statistiques existantes depuis 7 ans. Cette longévité permet ainsi d'obtenir un aperçu pertinent des tendances.

Le climat économique presque euphorique de l'année dernière s'est quelque peu évaporé depuis que l'économie suisse a réduit la voilure au second semestre 2018. La croissance devrait rester modérée au cours des prochains mois et le taux de chômage s'inscrit toujours en baisse. Ces données économiques auront un impact sur l'immigration en Suisse et dans le canton de Fribourg qu'il faudra surveiller.

Comme annoncé en 2018, l'offre a continué à croître cette année. L'attrait pour le logement en propriété demeure néanmoins intact, soutenu par des taux bas et un marché de l'emploi stable. Le prix des villas et des PPE a progressé entre 2017 et 2018. Sur le premier trimestre 2019, le prix des PPE s'est par contre tassé de 0,3%; quant à celui de la villa, il a progressé de 0,7%, ce segment étant toujours porté par la raréfaction de l'offre. Les immeubles destinés à la location doivent quant à eux être surveillés. En effet, la hausse du taux de vacance est en progression à certains endroits du canton.

La Banque Cantonale de Fribourg surveille constamment l'évolution des différents segments de ce marché. Elle peut s'appuyer pour cette mission sur son réseau de 28 succursales, dont une en ligne, couvrant l'entier du territoire cantonal, ses conseillers implantés dans la vie locale et son expérience. N'hésitez donc pas à nous solliciter pour échanger avec nous vos réflexions et étudier vos projets.

Bonne lecture !

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Galley', written over a light blue circular stamp.

Denis Galley
Directeur de la Division Marché

Contexte et perspectives

Hausse modérée de l'économie réelle

La Suisse a connu une belle performance économique en 2018 malgré un léger essoufflement au cours du deuxième semestre. Le ralentissement de la conjoncture mondiale affecte la Suisse pour laquelle les prévisions de croissance pour l'année 2019 ont été revues à la baisse: le PIB réel devrait augmenter de 1,3% et l'emploi de 1,2%. Cependant, la stabilité sur le marché de l'emploi et le niveau faible du taux de chômage devraient renforcer la confiance des acteurs, stimulant ainsi la consommation et la demande de logements. La population de la Suisse continue d'augmenter à un rythme modéré depuis 2017 (+0,7%). Le canton de Fribourg a connu une hausse plus importante (+1,2% entre 2017 et 2018).

Hausse des prix et baisse des loyers en Suisse

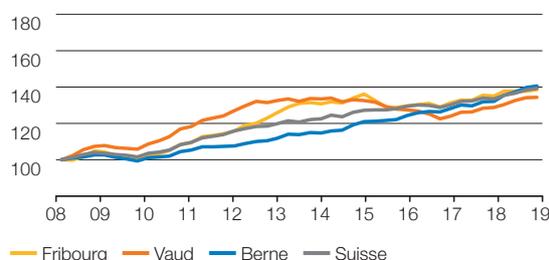
Avec une activité de construction toujours importante dans le locatif, l'offre continue d'augmenter pour ce segment de marché. La demande supplémentaire étant insuffisante pour absorber l'offre, le nombre d'appartements en location vacants a continué de croître en 2018, maintenant ainsi la pression à la baisse sur les loyers. Cette dynamique devrait se poursuivre en 2019, une baisse des loyers de 1,9% est attendue en Suisse. La tendance est différente pour les logements en propriété. Dans un contexte de faibles taux, le marché des appartements en PPE a connu une nouvelle croissance des prix (+2,6% entre le 1^{er} trimestre 2018 et le 1^{er} trimestre 2019), maintenant ainsi sa croissance de long terme. Confronté à une raréfaction de l'offre, le marché de la villa a connu une augmentation des prix plus importante que celle de la PPE (+4,3% sur la même période). Avec une faible activité de construction dans le neuf, cette tendance devrait se poursuivre en 2019.

Consolidation du marché des villas à Fribourg

La tendance est similaire dans le canton de Fribourg. Les prix des villas ont poursuivi leur croissance: l'indice des prix de transaction a augmenté de 2,6% entre 2017 et 2018. Même si on construit plus dans le canton de Fribourg qu'en Suisse, la baisse de l'offre dans le canton soutient les prix. Le marché de la PPE a également connu une hausse des prix (+3,4%). Il pourrait entrer dans une phase de stabilisation comme le montre l'indice des prix avec une hausse modérée de 0,6% entre le 1^{er} trimestre 2018 et le 1^{er} trimestre 2019. Selon nos perspectives d'évolution de l'offre et de la demande, les prix devraient rester stables en 2019 pour ce segment de marché. Le marché du locatif est toujours caractérisé par une offre importante alors que la demande devrait stagner, ce qui maintiendra la pression sur les loyers en 2019.

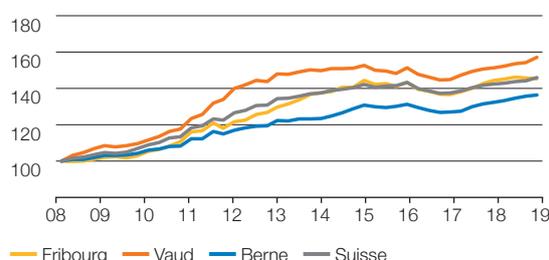
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2008)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2008)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2019

Canton de Fribourg	Offre	Demande	Prix
Villas	↘	→	↗
PPE	↗	→*	→
Loyers résidentiels	↗	→	↘
Loyers commerciaux	↗	↘	↘

* y compris buy to let (appartements PPE achetés à des fins de location)

Prévision des taux de la BCF

La politique de taux d'intérêt de la Banque Nationale Suisse demeure encore et toujours fortement dépendante de celle des autres banques centrales, et plus particulièrement de la Réserve fédérale américaine (Fed) ainsi que de la Banque centrale européenne (BCE). En raison des incertitudes commerciales avec la Chine ainsi que du ralentissement à prévoir de l'économie américaine, la Fed a décidé d'interrompre son cycle de hausse de taux. La faiblesse de l'économie de la zone euro ainsi que l'absence d'inflation ne lui permettent pas d'envisager une remontée des taux directeurs avant le deuxième semestre 2020. Pour ces différentes raisons, et afin de ne pas provoquer une appréciation supplémentaire du franc suisse, la BNS se retrouve dans l'obligation de maintenir ses taux négatifs et ne devrait pas procéder à un premier relèvement des taux avant le deuxième semestre 2020. Quant aux taux à long terme, ils demeurent toujours à des niveaux historiquement faibles, une légère reprise n'interviendra qu'en cas de reprise de la croissance ainsi que de perspectives plus réjouissantes du côté de l'inflation.

Le marché de la villa

Une construction encore soutenue et une offre à la baisse

Par rapport au reste de la Suisse, on construit deux fois plus de villas dans le canton de Fribourg (1,8% contre 0,9% en moyenne). Néanmoins, la construction de villas neuves a ralenti de façon continue depuis 2013, comme le montre l'indice des permis de construire, pour se stabiliser en 2018. Le taux de l'offre continue de diminuer et à rester sous sa moyenne décennale (5,2% contre 3,8% pour 2018). Le district de la Veveyse a vu sa liquidité augmenter entre 2017 et 2018 pour atteindre un taux de 5,3% soit l'un des plus élevés du canton. D'ailleurs, si on se réfère aux projets de construction de plus de 1 million de francs, le district de la Veveyse a enregistré un nombre important de demandes et d'autorisations, en particulier autour de Châtel-Saint-Denis.

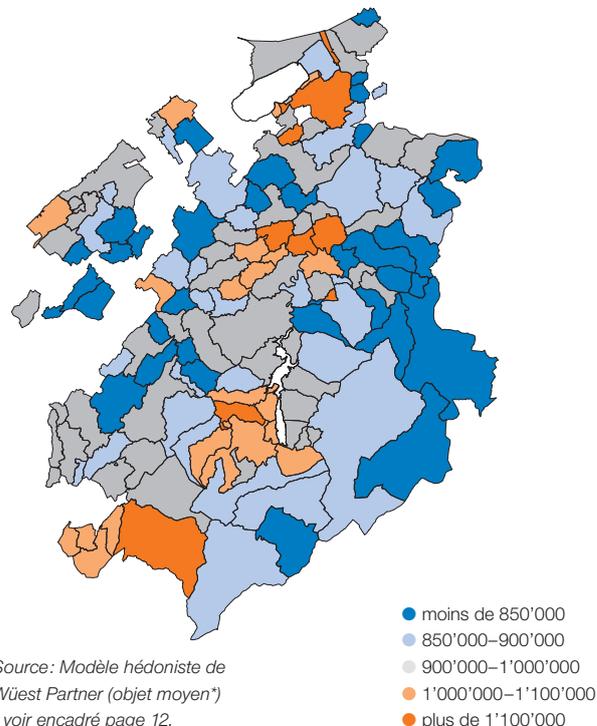
Reprise démographique

Après avoir observé un ralentissement de la croissance démographique au cours de ces dernières années, la population semble s'accroître à nouveau dans le canton de Fribourg qui figure parmi les cantons ayant connu la plus forte hausse entre 2017 et 2018 (+1,2%). Ce sont les districts de la Veveyse, la Gruyère et la Broye qui présentent la plus forte croissance démographique (resp. +2,4%, +2,3% et +2,1%). L'augmentation de l'emploi et la création de nouvelles entreprises ont également contribué à soutenir la demande de logement dans le district de la Gruyère. Avec un taux de vacants inférieur au seuil de pénurie, ce district a vu ses prix augmenter de façon très modérée (+2,1% par rapport à la moyenne cantonale de 2,6%). Cette évolution se justifie par des taux de construction et de l'offre les plus élevés du canton. La dynamique des prix a été différente pour les districts de la Broye et de la Veveyse qui ont connu des hausses de prix plus fortes que la moyenne cantonale et également plus importantes en 2018 qu'en 2017. C'est la relance de la demande qui est le moteur de cette évolution positive des prix.

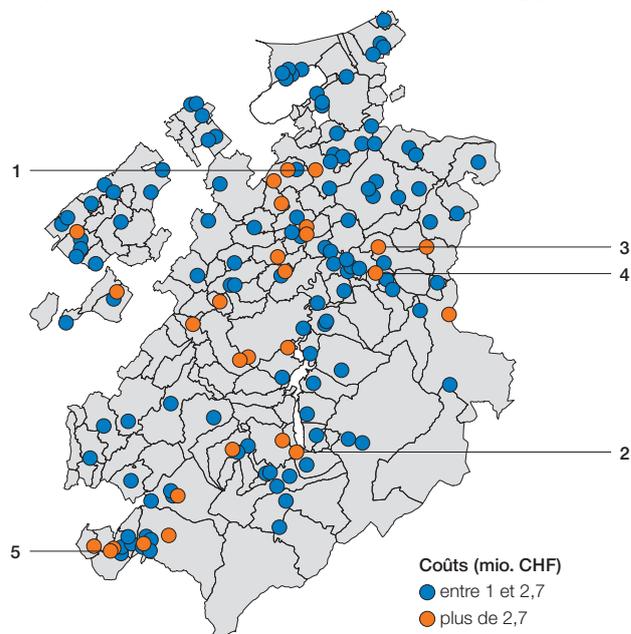
Disparités de prix de la villa

Le prix des villas a augmenté entre 2017 et 2018 dans le canton de Fribourg mais à un rythme beaucoup moins soutenu en 2018, confirmant les prévisions faites dans l'édition 2018 de la brochure. Fin 2018, la villa de référence (voir p.12 pour la définition) s'échangeait à 943'000 francs à Fribourg, ce qui reste abordable par rapport aux cantons voisins bernois, vaudois et au reste de la Suisse où il fallait déboursier respectivement 1'133'000 francs, 1'303'000 francs et 1'259'000 francs pour un bien équivalent. Les disparités régionales persistent: c'est dans la Veveyse et la Sarine que les prix sont les plus élevés, dépassant le million de francs pour la maison de référence, alors que les prix sont les plus bas pour la Singine (855'000 francs).

Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



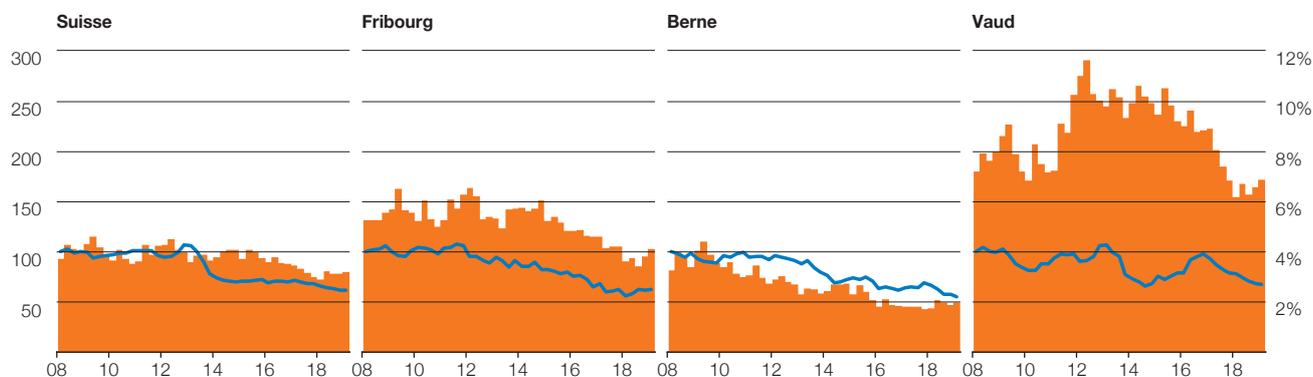
Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



	Commune	Nombre de villas	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Courtepin	38	16,75	2018-12
2	Broc	15	10,80	2018-12
3	Saint Ours	12	7,02	2017-06
4	Tentlingen	7	6,65	2019-03
5	Bossonnens	15	5,84	2018-10

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

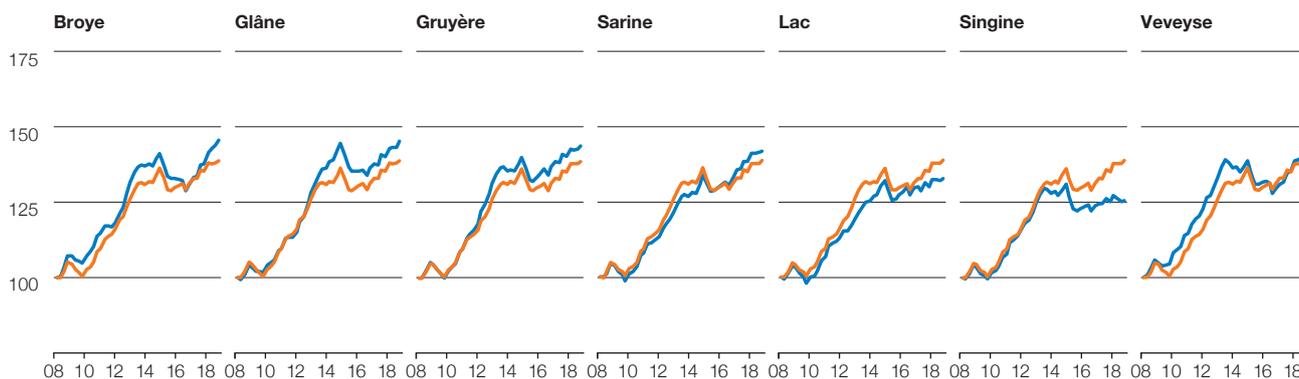
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2008)

*nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants.

Indices des prix de transaction des villas



— Canton de Fribourg — District

Principaux indicateurs du marché de la villa*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)		
	2018	2008-2018	2018	2008-2018	2016	2008-2016	Fin 2018	2017-2018	2008-2018
District									
Broye	3,96%	6,32%	1,73%	0,86%	1,79%	2,41%	913'000	5,73%	3,39%
Glâne	3,32%	7,24%	1,62%	0,90%	1,18%	2,76%	889'000	2,98%	3,57%
Gruyère	5,91%	6,64%	1,39%	0,87%	1,53%	1,87%	950'000	2,11%	3,43%
Sarine	3,19%	5,07%	1,63%	1,12%	1,10%	1,53%	1'001'000	2,71%	3,34%
Lac	3,41%	3,56%	1,65%	0,98%	1,52%	1,57%	952'000	1,60%	2,69%
Singine	2,11%	2,43%	1,24%	1,00%	0,94%	1,32%	855'000	0,28%	2,17%
Veveyse	5,28%	7,15%	0,94%	0,52%	0,61%	2,31%	1'033'000	4,64%	3,12%
Canton									
Fribourg	3,80%	5,20%	1,51%	0,97%	1,28%	1,83%	943'000	2,64%	3,08%
Berne	1,88%	2,70%	1,83%	1,38%	0,57%	0,72%	1'133'000	5,82%	3,15%
Vaud	6,55%	8,71%	1,08%	0,65%	0,80%	1,09%	1'303'000	4,67%	2,47%
Suisse	3,10%	3,78%	1,62%	1,10%	0,70%	0,92%	1'259'000	3,34%	3,00%

*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix. L'objet moyen est défini à la page 12.

Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Le marché des PPE

Offre à la hausse

Avec un taux de construction de 2,26%, la construction d'immeubles multifamiliaux est repassée sous sa moyenne décennale (2,5%) en 2016. Mais l'indice des permis de construire fribourgeois suit à nouveau une tendance à la hausse depuis 2017. Ainsi, le marché fribourgeois de la PPE a vu sa liquidité augmenter l'an dernier avec un taux de l'offre s'élevant à 6,7% en 2018 contre 5,7% en 2017. En comparaison, les marchés bernois et vaudois ont connu une hausse nettement plus modérée de la liquidité sur la même période. La liquidité du marché fribourgeois reste néanmoins différente selon les districts. Les marchés de la Gruyère et de la Veveyse présentent des taux de l'offre deux fois plus élevés que la moyenne cantonale alors que la Singine affiche le taux de l'offre le plus bas (2,8%). Avec un taux de 4,3% en 2018, la Sarine se rapproche de sa moyenne décennale (5,1%). Ceci est attesté par la construction d'objets neufs qui est particulièrement élevée dans ce district. En effet, parmi les projets de plus de 10 millions de francs en cours de construction en 2018 (au total près de 1'800 logements), la Sarine prévoit la construction de plus d'un tiers de ces appartements (631 entre Fribourg et Belfaux).

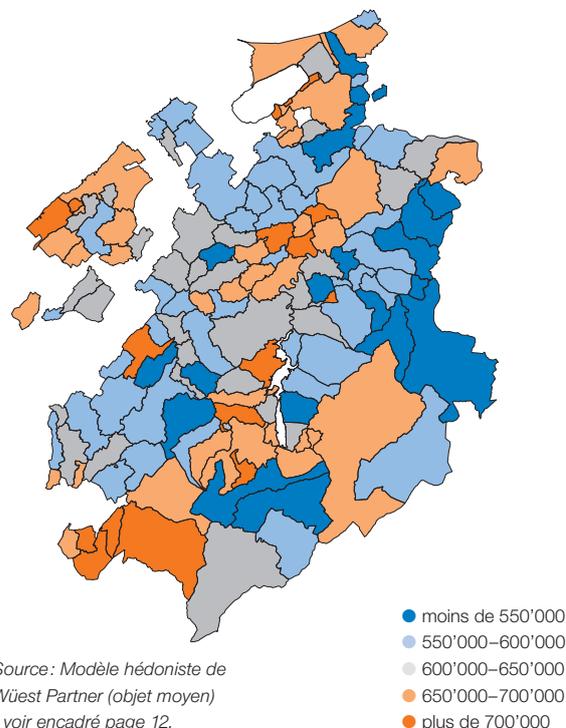
Hausse des prix

La hausse de la liquidité sur le marché de la PPE observée en 2018 n'a pas freiné la croissance des prix. Cette dynamique s'explique toujours par les faibles taux qui soutiennent la demande. Les prix des appartements en PPE ont en effet augmenté entre 2017 et 2018 de 3,4% dans le canton de Fribourg. C'est le district de la Broye (+5%) suivi de près par la Sarine (+4,1%) qui présente la plus forte hausse des prix. La Veveyse a connu une hausse inférieure à la moyenne cantonale (+2,9%). Ceci pourrait être attribué au fait que la liquidité de ce marché a doublé entre 2017 et 2018 (passant de 5,7% à 12,3%). Le niveau de base relativement élevé des prix pourrait également expliquer ce constat. Finalement, c'est dans le district du Lac que la croissance des prix des PPE a été la plus modérée (+2,1%). Ce marché semblant bénéficier d'une certaine stabilité depuis deux années.

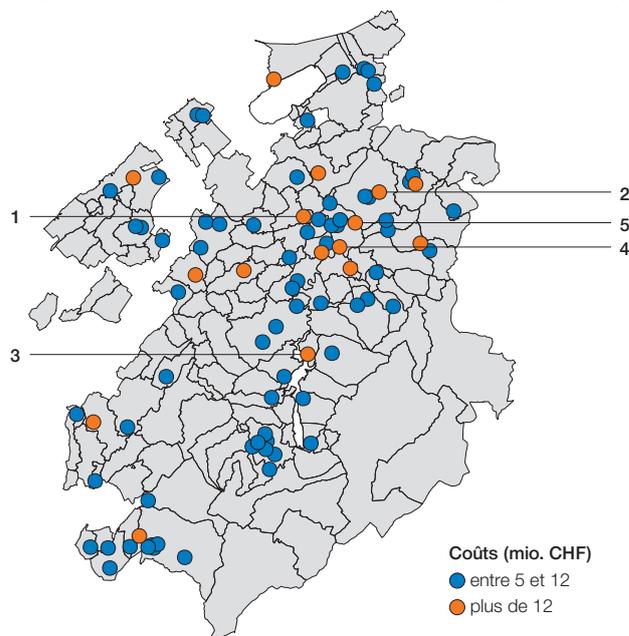
La PPE est plus chère dans le sud du canton

En 2018, la PPE de référence (voir p.12) coûtait 653'000 francs dans le canton, soit 25% de moins qu'en Suisse (878'000 francs). Comme pour la villa, de fortes disparités existent au sein du canton: la Veveyse (733'000 francs) reste la région la plus chère et la Singine (587'000 francs) figure parmi les marchés régionaux où les prix sont les plus faibles.

Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



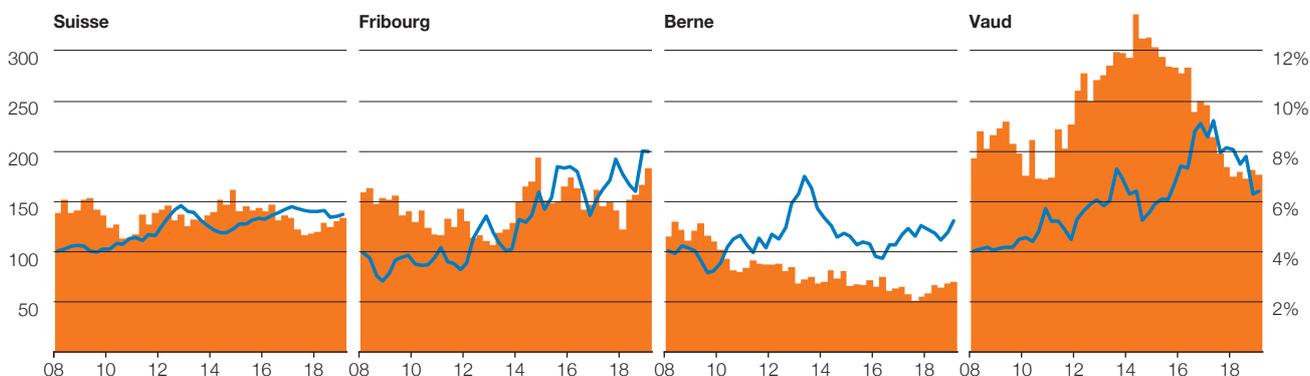
Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



	Commune	Logements	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Belfaux	280	100	2019-02
2	Guin	153	56	2017-06
3	Pont-la-Ville	29	48	2018-12
4	Fribourg	221	45	2018-03
5	Fribourg	130	44	2018-11

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

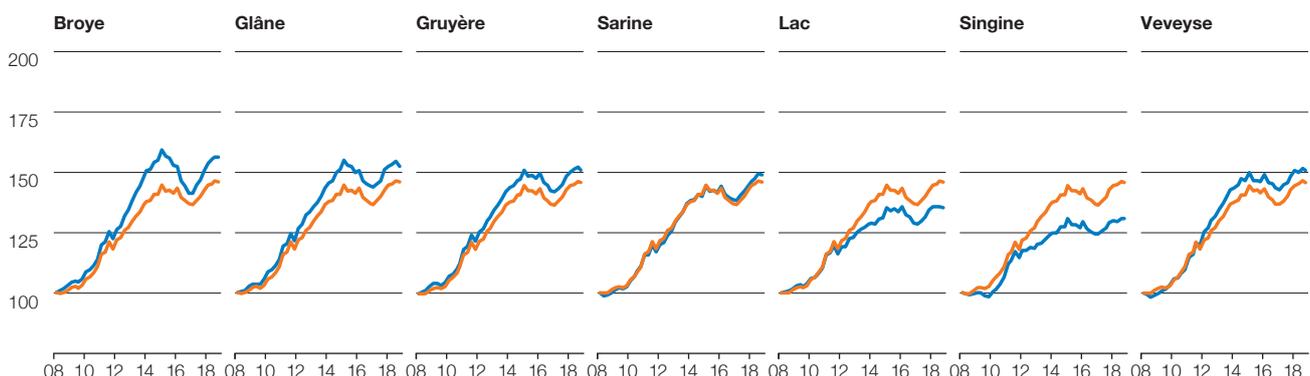
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2008)

*nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants. Immeubles multifamiliaux pour les demandes de permis.

Indices des prix de transaction des PPE



— Canton de Fribourg — District

Principaux indicateurs du marché de la PPE*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)		
	2018	2008-2018	2018	2008-2018	2016	2008-2016	Fin 2018	2017-2018	2008-2018
District									
Broye	5,46%	6,68%	1,73%	0,86%	4,46%	4,47%	630'000	4,98%	4,41%
Glâne	4,74%	4,69%	1,62%	0,90%	2,94%	3,16%	624'000	3,06%	4,24%
Gruyère	14,82%	9,78%	1,39%	0,87%	3,96%	3,38%	649'000	3,35%	4,17%
Sarine	4,31%	5,08%	1,63%	1,12%	0,83%	1,66%	693'000	4,15%	4,14%
Lac	3,98%	3,30%	1,65%	0,98%	2,64%	2,42%	635'000	2,08%	3,02%
Singine	2,79%	2,60%	1,24%	1,00%	1,43%	2,08%	587'000	2,45%	2,79%
Veveyse	12,28%	8,87%	0,94%	0,52%	4,15%	3,39%	733'000	2,86%	4,32%
Canton									
Fribourg	6,67%	5,72%	1,51%	0,97%	2,26%	2,50%	653'000	3,42%	3,85%
Berne	2,72%	3,27%	1,83%	1,38%	1,03%	1,06%	746'000	3,47%	2,99%
Vaud	7,24%	9,49%	1,08%	0,65%	1,77%	1,43%	981'000	2,33%	3,86%
Suisse	5,21%	5,40%	1,62%	1,10%	1,59%	1,52%	878'000	2,05%	3,45%

*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix. L'objet moyen est défini à la page 12.

Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Le marché des immeubles locatifs

Une offre abondante, mais hétérogène

Le taux de l'offre des appartements en location reste élevé dans le canton de Fribourg: au 1^{er} trimestre 2019, il s'élevait à 11,3% soit à un niveau proche de celui observé une année plus tôt. On assiste donc à une stabilisation à haut niveau. Néanmoins, la situation est très hétérogène selon les districts: avec près de 8% de logements qui sont proposés à la location, le district de la Singine présente le taux de l'offre le moins élevé du canton. Au contraire, le district de la Broye qui a connu une activité intense dans la construction d'immeubles multifamiliaux, tire la moyenne cantonale vers le haut avec un taux de l'offre de 15,8% au 1^{er} trimestre 2019, ce qui est au-dessus de sa moyenne décennale (8,9%).

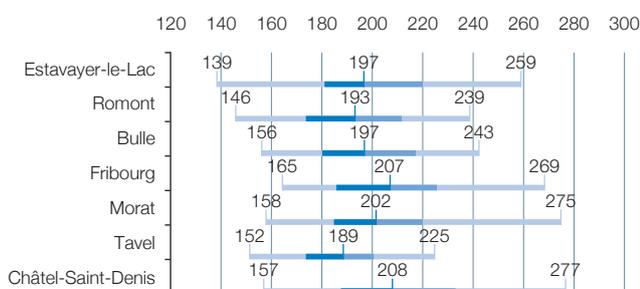
Et des loyers qui baissent

L'offre est abondante dans le canton de Fribourg. Dans un contexte de hausse généralisée des vacants, les loyers ont baissé au cours de l'année 2018. Entre le 1^{er} trimestre 2018

et le 1^{er} trimestre 2019, l'indice des loyers de l'offre montre en effet un repli de 1,4% dans le canton de Fribourg après avoir connu un recul de 1,1% entre le 1^{er} trimestre 2017 et le 1^{er} trimestre 2018. Une analyse régionale indique que la baisse des loyers est quasi généralisée dans le canton. Ce sont les chef-lieux de Romont (district de la Glâne) et de Bulle (district de la Gruyère) qui ont enregistré le plus fort repli (resp. -4,9% et -2,5%) alors que seule la ville de Morat (district du Lac) a connu une augmentation de son loyer médian au cours de cette période. Les baisses de loyers observées à Romont et à Bulle s'expliquent par la hausse du taux de vacants des appartements à louer dans ces districts: il est en effet passé de 2,6% à 3,8% entre 2017 et 2018 pour le district de la Glâne et de 1,9% à 2,5% pour le district de la Gruyère.

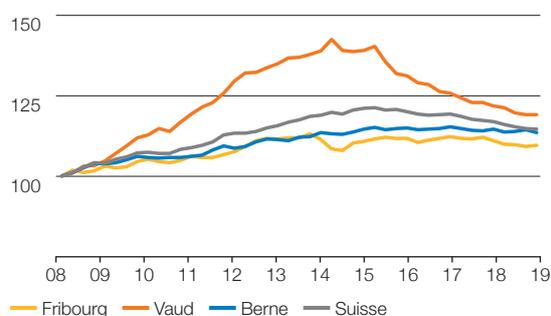
Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)

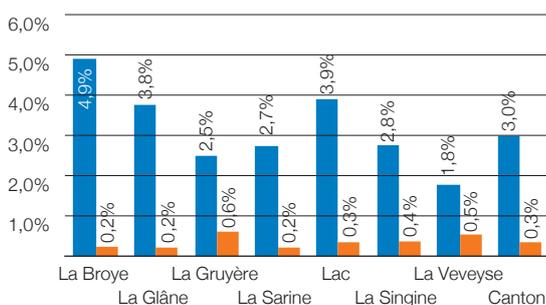


Indices des loyers des appartements

(base 100: 1^{er} trim. 2008)



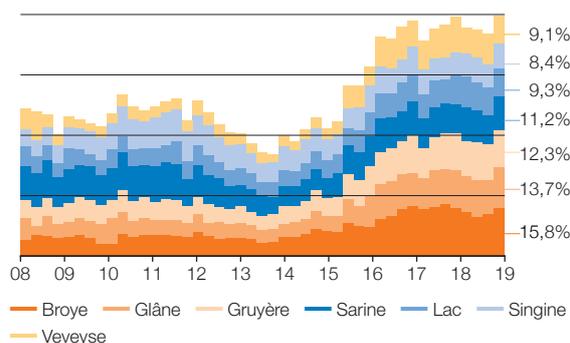
Taux de logements vacants par district en 2018



■ Logements à louer ■ Logements à vendre

Sources: OFS, Wüest Partner

Taux de l'offre* par district, par année



*nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants.

Hausse généralisée des vacants

Le taux de logements vacants a atteint son pic en 1997 pour baisser de façon continue jusqu'en 2003. Entre 2003 et 2013, les vacants ont évolué de façon stable (autour de 1%), puis ils ont commencé à augmenter lentement, franchissant la barrière de 1,5% en 2017. Depuis 2 ans, la Suisse a dépassé son «taux de vacance optimal», estimé à 1,3%.

L'évolution du taux des logements vacants a été globalement similaire pour Fribourg. Néanmoins, le canton a vu ses taux baisser plus rapidement sur la période 1997–2003 pour atteindre leur niveau le plus bas en 2013 (0,6% contre 0,9% pour la Suisse). La hausse, quant à elle, est beaucoup plus importante pour le canton qui a dépassé sa moyenne décennale en 2018 (1,5%).

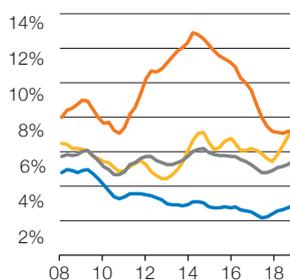
Une analyse détaillée indique que depuis 2013, Fribourg présente une hausse plus forte du taux de vacants pour les logements à louer que les cantons voisins et la Suisse. Depuis 2015, ce taux augmente constamment. Désormais,

il a dépassé sa moyenne de long-terme (3% en 2018 contre 1,8% en moyenne décennale).

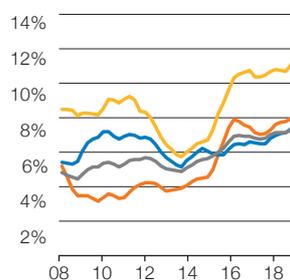
Évolution de la liquidité

À Fribourg, le taux de l'offre des locatifs est plus élevé que pour la PPE (11% contre 6,7%) et supérieur à celui des cantons voisins (Berne: 7% et Vaud: 8%). La comparaison entre l'évolution des taux de l'offre PPE/locatif indique que, sur toute la décennie la liquidité a été généralement inférieure pour la PPE que pour le locatif (sauf pour l'année 2014). Sur 2016-2019, cette dernière a baissé pour le locatif alors qu'elle a augmenté pour la PPE. En termes de prix, nous n'observons pas de déséquilibre: les prix de la PPE ont évolué de façon parallèle aux loyers (une hausse des loyers de 1% correspond à une augmentation des prix de 1,5%). Le marché résidentiel demeure encore stable, alors que le marché locatif reste à surveiller.

Taux de l'offre PPE

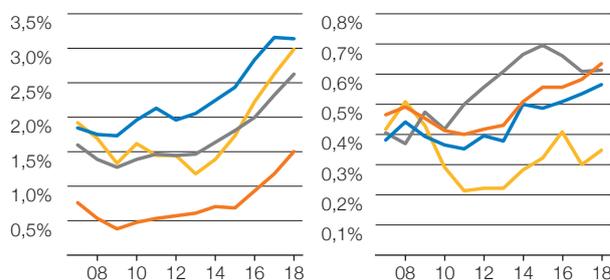


Taux de l'offre locatifs



— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse

Taux de vacants des logements à louer et à vendre



Sources: OFS, Wüest Partner

Indice des demandes de permis selon l'utilisation

L'indice des demandes de permis de construire indique une tendance générale à la hausse malgré sa volatilité. Cela concerne essentiellement le marché du locatif alors que la situation pour la PPE est différente: après avoir connu une forte contraction entre 2015 et 2016, l'activité de construction a repris depuis mi-2017 et elle est stable depuis le 1^{er} trimestre 2018.

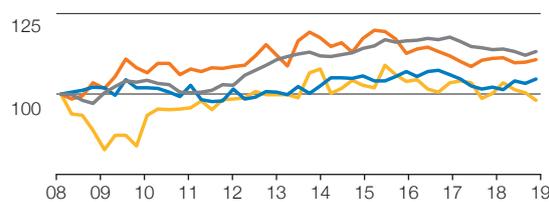


— Total appartements (immeubles multifamiliaux)
— Appartements en PPE — Appartements en location

Sources: Documedia, Wüest Partner

Loyers des bureaux: pas encore de détente

Après avoir connu une légère reprise entre la fin de l'année 2017 et le début de l'année 2018, les loyers des bureaux baissent à nouveau dans le canton de Fribourg qui se distingue donc de ses voisins bernois et vaudois pour lesquels les loyers restent stables voire légèrement en hausse.



— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse
(base 100: 1^{er} trim. 2008)

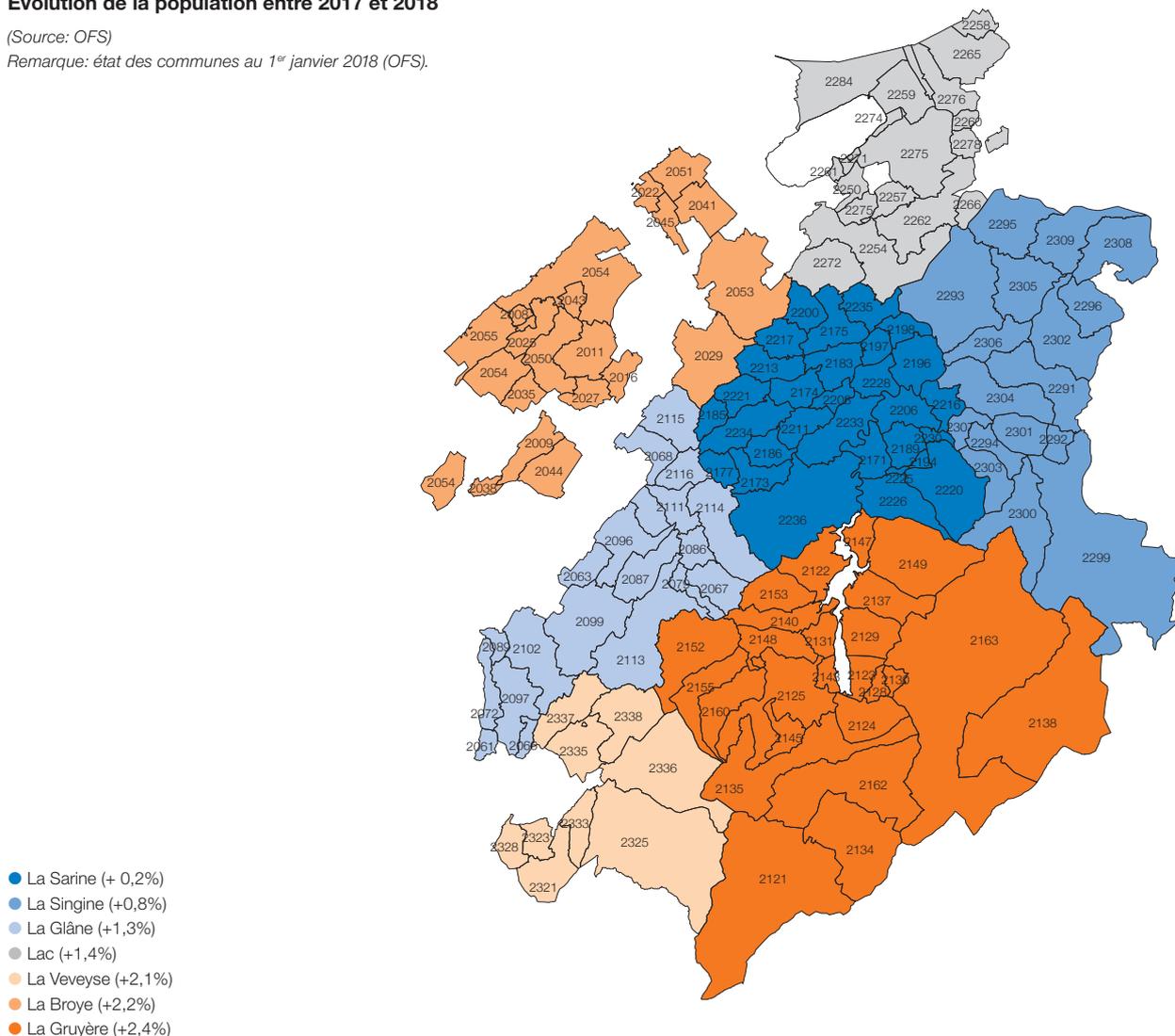
Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2017–2018	2,13%	1,27%	2,32%	0,21%	1,34%	0,71%	2,41%	1,18%	0,33%	0,74%	0,69%
Taux de croissance annuel moyen (2008–2018)	2,76%	2,06%	2,34%	1,48%	1,42%	0,88%	2,05%	1,73%	0,65%	1,50%	1,04%
Part des étrangers (2017)	19,05%	19,28%	26,27%	28,12%	21,17%	10,88%	19,71%	22,51%	16,17%	33,54%	25,06%
Emplois											
Évolution 2015–2016	-0,66%	-0,90%	2,56%	0,35%	0,99%	-0,51%	1,89%	0,63%	0,18%	0,98%	0,68%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2017.4–2018.4	1,93%	2,53%	4,86%	2,86%	3,43%	4,95%	0,31%	3,21%	2,86%	4,98%	3,01%
Chômage											
2018	2,4%	3,0%	2,5%	3,0%	1,8%	1,3%	2,7%	2,7%	1,9%	3,8%	2,6%
Taux moyen 2013–2018	2,7%	2,5%	2,5%	3,3%	1,8%	1,4%	2,5%	2,8%	2,4%	4,6%	3,1%

Évolution de la population entre 2017 et 2018

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2018 (OFS).



N° commune	Nom de la commune	Pop. (2018)	Évol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2018)	Évol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2018)	Évol. (%)
● La Sarine				● La Glâne				● La Broye			
106'159 0,2%				24'374 1,3%				32'968 2,2%			
2171	Arconciel	947	3,5%	2061	Auboranges	289	1,8%	2008	Châtillon	472	0,9%
2173	Autigny	795	0,1%	2063	Billens-Hennens	774	2,5%	2009	Cheiry	417	0,7%
2174	Avry	1'924	2,2%	2066	Chapelle	289	4,0%	2011	Cugy	1'757	1,4%
2175	Belfaux	3'278	-1,7%	2067	Le Châtelard	373	-2,6%	2016	Fétigny	1'064	2,0%
2177	Chézens	855	0,1%	2068	Châtonnaye	847	2,7%	2022	Gletterens	1'073	1,3%
2183	Corminboeuf	2'690	5,4%	2072	Ecublens	340	-1,7%	2025	Lully	1'136	-1,8%
2185	Corserey	418	-1,2%	2079	Grangettes	213	7,6%	2027	Ménières	435	6,6%
2186	Cottens	1'514	1,1%	2086	Massonnens	527	0,4%	2029	Montagny	2'624	4,3%
2189	Ependes	1'088	-2,2%	2087	Mézières	1'045	-2,4%	2035	Nuvilly	429	2,1%
2194	Ferpicloz	273	-3,2%	2089	Montet	384	-1,3%	2038	Prévondavaux	65	0,0%
2196	Fribourg / Freiburg	38'441	-0,4%	2096	Romont	5'296	-0,5%	2041	Saint-Aubin	1'801	2,6%
2197	Givisiez	3'161	-1,5%	2097	Rue	1'523	1,1%	2043	Sévaz	289	-2,0%
2198	Granges-Paccot	3'749	1,6%	2099	Siviriez	2'247	2,1%	2044	Surpierre	709	-1,5%
2200	Grolley	1'920	-1,3%	2102	Ursy	3'209	4,3%	2045	Vallon	447	2,3%
2206	Marly	8'196	0,1%	2111	Villaz-St-Pierre	1'307	-1,5%	2050	Les Montets	1'476	1,8%
2208	Matran	1'519	0,1%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'326	1,8%	2051	Delley-Portalban	1'144	3,4%
2211	Neyruz	2'563	-1,2%	2114	Villorsonnens	1'440	4,6%	2053	Belmont-Broye	5'536	1,8%
2213	Noréaz	717	2,7%	2115	Torny	966	3,0%	2054	Estavayer	9'755	2,5%
2216	Pierrafortscha	156	2,0%	2116	La Folliaz	979	-0,3%	2055	Cheyres-Châbles	2'339	2,9%
2217	Ponthaux	743	2,5%								
2220	Le Mouret	3'162	1,0%	● Lac				● La Gruyère			
2221	Prez-vers-Noréaz	1'100	-1,3%	36'827 1,4%				55'738 2,4%			
2225	Senèdes	160	1,3%	2250	Courgevaux	1'418	-0,7%	2121	Haut-Intyamou	1'547	0,4%
2226	Treyvaux	1'469	1,5%	2254	Courtepin	5'454	0,6%	2122	Pont-en-Ogoz	1'826	1,1%
2228	Villars-sur-Glâne	12'048	-0,1%	2257	Cressier	1'003	4,9%	2123	Botterens	584	2,5%
2230	Villars-sur-Marly	85	0,0%	2258	Fräschels	463	-0,9%	2124	Broc	2'645	0,0%
2233	Hauterive	2'497	-0,4%	2259	Galmiz	676	0,6%	2125	Bulle	23'446	3,2%
2234	La Brillaz	2'047	0,8%	2260	Gempenach	291	0,7%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	286	-1,0%
2235	La Sonnaz	1'187	5,1%	2261	Greng	174	-0,6%	2129	Corbières	893	1,8%
2236	Gibloux	7'457	1,9%	2262	Gurmels	4'359	1,6%	2130	Crésuz	382	11,7%
				2265	Kerzers	4'969	-1,2%	2131	Echarlens	841	4,6%
● La Singine				● La Veveyse							
44'021 0,8%				18'789 2,1%							
2291	Alterswil	2'029	0,0%	2266	Kleinbösingén	693	5,6%	2134	Grandvillard	845	1,6%
2292	Brünisried	645	-2,3%	2271	Meyriez	567	-1,6%	2135	Gruyères	2'196	-0,1%
2293	Düdingen	7'977	1,9%	2272	Misery-Courtion	2'055	5,1%	2137	Hauteville	672	2,1%
2294	Giffers	1'635	1,8%	2274	Muntelier	972	0,0%	2138	Jaun	644	-2,0%
2295	Bösingen	3'406	-0,8%	2275	Murten / Morat	8'295	0,8%	2140	Marsens	1'909	-0,2%
2296	Heitenried	1'405	2,9%	2276	Ried	1'169	-0,4%	2143	Morlon	615	3,0%
2299	Plaffeien	3'594	0,0%	2278	Ulmiz	440	0,2%	2145	Le Pâquier	1'345	2,4%
2300	Plasselb	1'047	-0,4%	2284	Mont-Vully	3'829	6,0%	2147	Pont-la-Ville	607	0,8%
2301	Rechthalten	1'102	1,8%					2148	Riaz	2'777	5,5%
2302	St. Antoni	2'075	1,8%	● La Veveyse							
2303	St. Silvester	958	-1,5%	18'789 2,1%							
2304	St. Ursen	1'345	1,0%	2321	Attalens	3'509	2,5%	2149	La Roche	1'706	0,5%
2305	Schmitten	4'035	-1,2%	2323	Bossonnens	1'507	1,0%	2152	Sâles	1'462	1,4%
2306	Tafers	3'460	3,1%	2325	Châtel-St-Denis	6'927	4,1%	2153	Sorens	1'101	1,0%
2307	Tentlingen	1'344	0,1%	2328	Granges	881	1,5%	2155	Vaulruz	1'058	0,6%
2308	Ueberstorf	2'379	0,3%	2333	Remaufens	1'139	6,3%	2160	Vuadens	2'400	3,7%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'585	0,4%	2335	Saint-Martin	1'004	-0,2%	2162	Bas-Intyamou	1'462	5,2%
				2336	Semsaes	1'421	-1,5%	2163	Val-de-Charney	2'489	0,1%
				2337	Le Flon	1'212	0,2%				
				2338	La Verrerie	1'189	0,7%				

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2018 dans la commune et son évolution par rapport à 2017 (source: Sstat).

Impressum

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale de Fribourg (BCF). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et externes: Service de la statistique du canton de Fribourg SStat (estimations mensuelles de la population résidante, chômage), Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population et des ménages, activités de construction, statistique des entreprises, recensement des logements et des vacants), Secrétariat d'Etat à l'économie Seco (chômage, PIB suisse), Teledata (nombre d'entreprises), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis) et Banque Cantonale de Fribourg (taux hypothécaires). Chiffres provisoires pour la population en 2018 (état: 09.04.2019 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2018 pour les chiffres communaux et par district de SStat).

Méthodologie

Les indications sur les loyers correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et sépare le segment le plus cher du segment le plus avantageux. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre. Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur internet figure dans notre base de données des prix de l'offre. Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. Le taux de la construction se réfère au nombre de nouveaux logements construits par rapport au stock.

Évolution des prix

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner. Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500 m² et le volume de 920 m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m², avec une terrasse/balcon de 30 m² (sans garage ni place de parc).

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève

Banque Cantonale de Fribourg

Bd de Pérolles 1
1701 Fribourg

022 319 30 00
www.wuestpartner.com

0848 223 223
www.bcf.ch