

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2020



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Chères Lectrices, Chers Lecteurs,

La Banque Cantonale de Fribourg et le cabinet de conseils Wüest Partner sont heureux de partager leur étude sur le marché immobilier fribourgeois pour la 8^{ème} année consécutive. Cette longévité permet un aperçu de certaines tendances dans un horizon économique représentatif. Ayant à cœur d'entourer et de renseigner les acteurs du marché, cette publication se base sur des méthodes statistiques reconnues.

La rédaction de cette nouvelle brochure s'inscrit dans un contexte particulier en raison de la crise sanitaire actuelle qui a quelque peu retardé notre publication. Néanmoins, les résultats présentés ne sont que peu influencés par la pandémie actuelle. En effet, cette dernière n'a pas bouleversé les fondamentaux mais accéléré certaines tendances fortes. À l'image de la photo de la page de couverture des aérostiers fribourgeois Nicolas Tièche et Laurent Sciboz, il est utile de prendre de la hauteur pour analyser notre marché immobilier.

Soutenue par des exportations en hausse, l'économie suisse a connu une légère croissance du PIB en 2019. Au cours des mois à venir, le contexte économique pourrait subir le contrecoup de la pandémie et le taux de chômage devra notamment être surveillé. Les conséquences réelles et futures de la crise sanitaire sur l'économie sont à ce jour encore peu lisibles. Ces données macroéconomiques auront un impact sur l'immigration en Suisse et dans le canton de Fribourg, les revenus des ménages et leur propension à consommer et influenceront donc le marché immobilier.

Concernant l'année écoulée, les prix des villas ont poursuivi leur hausse. La raréfaction de l'offre, le faible niveau des taux d'intérêt et la stabilité de l'emploi ont favorisé la hausse des prix au cours de l'année écoulée. Pour le marché de la PPE, l'offre demeure importante, néanmoins la forte diminution des demandes de permis de construire observée depuis fin 2019 laisse penser que cette offre pourra être absorbée. Dans le même trend que notre dernière publication, les objets destinés à la location doivent être suivis de près, le taux de logements vacants ayant atteint 1,9% en 2020 pour l'ensemble du canton et la croissance démographique connaissant des disparités en fonction des régions.

L'évolution du marché immobilier, secteur prépondérant et transversal de l'économie suisse, est observée soigneusement par notre établissement en s'appuyant sur ses conseillers connaissant et maîtrisant les caractéristiques locales. Échanger avec nos clients et soutenir leur projet demeurent au centre de nos préoccupations. N'hésitez donc pas, Chères Lectrices, Chers Lecteurs, à prendre contact avec nous et à pousser la porte d'une de nos 28 succursales.

Bonne lecture !

Denis Galley
Directeur de la Division Marché

Contexte et perspectives

Une situation d'incertitude économique

Soutenue par des exportations en hausse de 4,5%, l'économie suisse a vu son PIB augmenter de 1% en 2019. Pour 2020, il faut en revanche s'attendre à un recul de 5,2% suite à la crise sanitaire et aux mesures qui ont affecté l'économie entraînant une baisse des exportations et de la consommation des ménages ainsi qu'une hausse du chômage. La reprise des dépenses des ménages au cours de l'été et le haut niveau des investissements publics pour lutter contre la pandémie sont cependant des signes encourageants.

Peu d'impact sur l'immobilier résidentiel

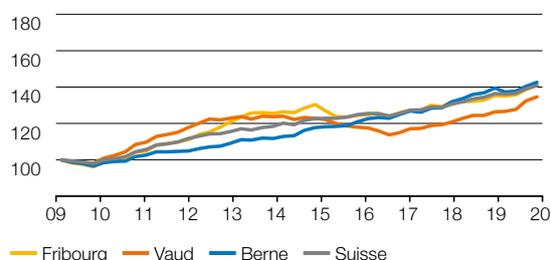
À l'heure actuelle, les investissements dans le marché résidentiel sont peu touchés par la crise. Le confinement vécu au printemps a renforcé l'envie des ménages d'habiter un logement de qualité. Pour atteindre ce but, l'acquisition d'un logement en propriété reste un objectif pour nombre d'entre eux. Toutefois, la perte de revenu de certains demandeurs potentiels pourrait limiter leur capacité à réunir les fonds propres nécessaires à l'achat malgré la persistance des taux bas. Ajouté à cela, le volume de la demande pourrait aussi être impacté par la faible croissance démographique que connaît la Suisse cette année. Pour l'immobilier commercial, l'impact de la crise actuelle est plus direct. La demande des entreprises est limitée et il est probable que la commercialisation des bureaux se complique en raison du recul de l'emploi et de la hausse du télétravail. Pour les surfaces de vente, la crise devrait accélérer la restructuration du commerce de détail et le transfert vers la vente en ligne.

Hausse des prix du logement en propriété

Avant que le contexte économique et sanitaire ne se dégrade, les prix des logements en propriété ont poursuivi leur hausse en Suisse au cours de l'année 2019. Face à une raréfaction de l'offre, l'indice des prix de transactions des villas a connu une croissance de 3,3% sur 1 an entre le 1^{er} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020, alors que l'indice PPE augmentait de 1,9%. Cette hausse a été encore plus favorable dans le canton de Fribourg malgré une croissance démographique moins importante que les années précédentes. Soutenus par des taux bas et des niveaux de base concurrentiels par rapport aux cantons voisins, les prix du logement en propriété ont enregistré une augmentation de 3,3% sur un an pour la PPE et de 4,3% pour la villa. En 2020, les prix devraient poursuivre leur croissance pour la villa à Fribourg, se stabiliser pour la PPE en raison de la hausse de la construction d'immeubles multifamiliaux et continuer à baisser dans le locatif où l'on observe une forte hausse des logements vacants.

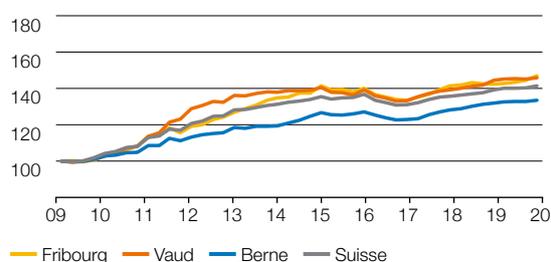
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2009)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2009)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2020

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 d'un ralentissement économique marqué à prévoir cette année ainsi que l'année prochaine dû à la crise du covid-19, les banques centrales vont être contraintes de poursuivre leur politique monétaire expansive. Par conséquent, elles ne devraient procéder à aucune hausse de taux d'intérêt l'année prochaine. De plus, l'absence d'inflation demeure un frein supplémentaire à toute velléité de relèvement des taux. En conséquence, la BNS devrait s'aligner sur ses consœurs et maintenir le niveau actuel des taux qui resteront donc négatifs pour la 7^{ème} année consécutive. Quant aux taux à long terme, malgré le fait qu'ils soient toujours à des niveaux historiquement faibles, et souvent en zone négative, une hausse significative n'interviendra vraisemblablement pas en raison de la faiblesse de la croissance mondiale et des incertitudes liées à la crise sanitaire.

Le marché de la villa

Diminution de l'offre de villas

À l'échelle suisse, la diminution de la construction de villas dans les zones périurbaines se poursuit en parallèle à la densification des centres urbains. Cette forte tendance s'observe aussi à Fribourg avec un taux de l'offre à 3,7% qui est cependant toujours largement inférieur à sa moyenne décennale (4,95%). L'ensemble des régions est concerné par cette diminution de la liquidité dans le temps malgré une légère hausse du taux de l'offre en 2020 dans certains districts comme la Veveyse. La construction est en baisse, mais le canton de Fribourg reste un lieu privilégié pour la construction de villas. Ce constat s'observe à la fois dans le taux de construction (1,7% contre 0,9% en moyenne suisse sur la période 2009–2017), mais aussi dans les données récentes des permis de construire qui présentent une certaine stabilité du nombre de demandes au cours des 3 dernières années.

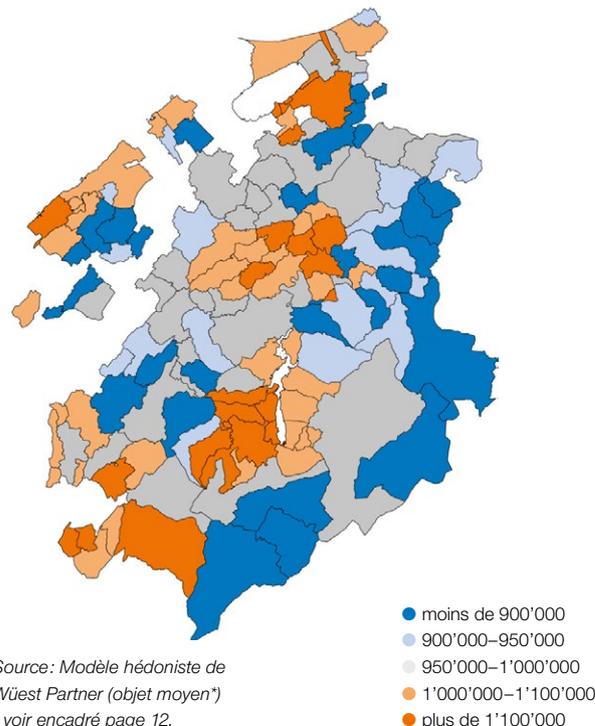
Une demande stimulée par la crise actuelle

En parallèle à la diminution de l'offre, l'attractivité de l'habitat individuel situé en périphérie des grandes villes et leurs grands centres d'emplois pourrait augmenter suite à la pandémie. Plusieurs arguments soutiennent cette hypothèse. Premièrement, la sensibilité des ménages pour des espaces privatifs extérieurs et une proximité aux espaces verts s'est renforcée lors du confinement, en particulier pour les ménages familiaux avec enfants. Ensuite, la démocratisation du télétravail dans de nombreuses entreprises du secteur tertiaire a eu pour conséquence de modifier les habitudes des employés. Certains sont en effet prêts à s'installer plus loin de leur lieu de travail si les trajets sont moins fréquents, avec un besoin en surface qui augmente pour permettre l'aménagement d'un espace de travail dans une pièce supplémentaire.

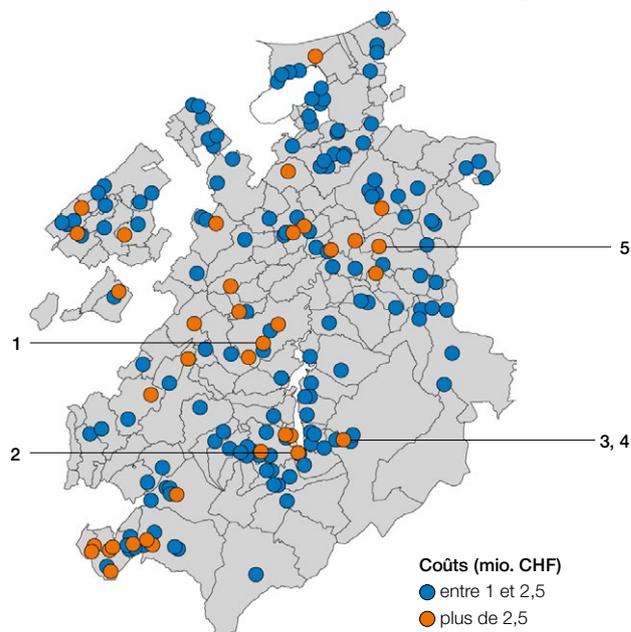
La rareté soutient la hausse des prix

Dans ce contexte favorable au marché de la villa, la hausse continue des prix observés depuis 2017 se poursuit confirmant les prévisions réalisées dans l'édition précédente de la brochure. 2020 a commencé avec un prix de transaction pour la villa de référence (voir p.12 pour la définition) s'élevant à 1'000'000 CHF, un niveau qui reste cependant nettement plus abordable que les moyennes suisse et vaudoise (resp. 1'328'000 CHF et 1'406'000 CHF). Les districts au nord du canton (Sarine, Singine et Lac) ont connu une évolution moins forte avec une croissance plafonnée à 3,4% en 2019, alors que ceux du sud (Veveyse, Gruyère, Glâne, Broye) affichent une croissance des prix de 5% et plus. C'est d'ailleurs pour la Veveyse (1'119'000 CHF), la Sarine (1'049'000 CHF) et la Gruyère (1'016'000 CHF) que le seuil symbolique du million de francs a été franchi.

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



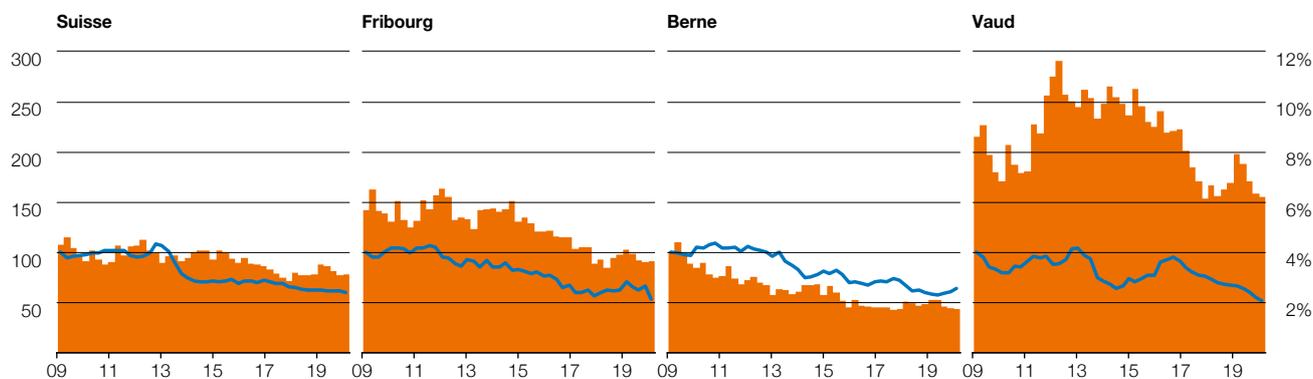
Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



	Commune	Nombre de villas	Coûts (mio. CHF)	Date du projet
1	Vuisternens-en-Ogoz	27	15	2020-01
2	Broc	15	11	2019-04
3	Charmey	29	11	2020-01
4	Charmey	4	10	2019-06
5	Saint-Ours	12	7	2017-06

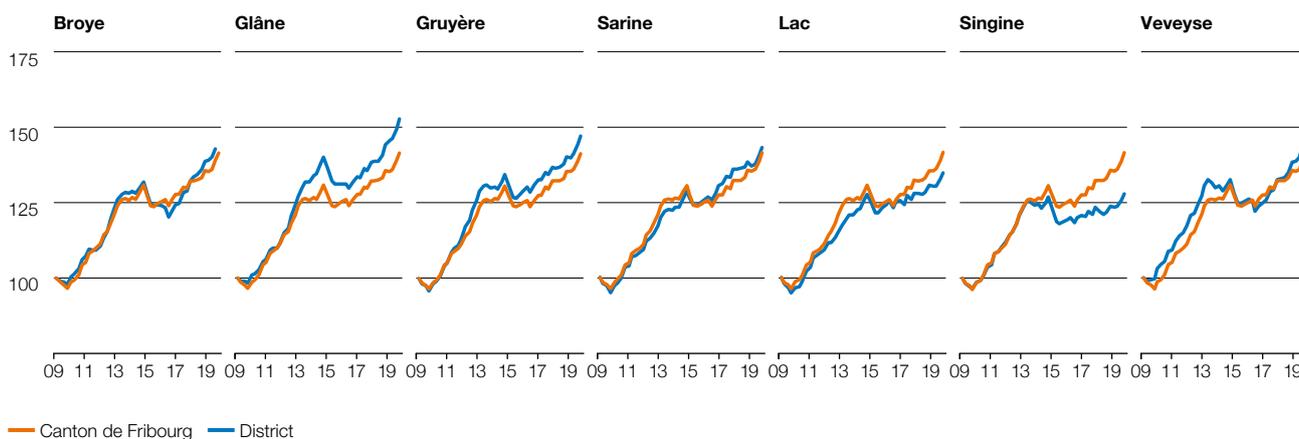
Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

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. 2009)
 *nombre de logements proposés à la vente par rapport au stock de logements existants.

Indices des prix de transaction des villas



Principaux indicateurs du marché de la villa*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)		
	2020	2009-2020	2020	2010-2020	2017	2009-2017	Début 2020	2019-2020	2010-2020
District									
Broye	5,37%	6,12%	2,06%	1,12%	1,32%	2,19%	988'000	5,34%	3,69%
Glâne	4,77%	6,93%	3,01%	1,25%	1,66%	2,48%	959'000	6,26%	4,14%
Gruyère	4,34%	6,57%	1,70%	1,04%	0,92%	1,71%	1'016'000	4,95%	4,01%
Sarine	3,10%	4,71%	2,09%	1,22%	1,03%	1,40%	1'049'000	3,36%	3,79%
Lac	2,27%	3,25%	1,80%	1,17%	1,34%	1,50%	996'000	3,26%	3,26%
Singine	1,71%	2,22%	1,65%	1,17%	0,95%	1,22%	893'000	3,36%	2,52%
Veveyse	6,12%	6,84%	1,12%	0,67%	0,89%	2,05%	1'119'000	5,77%	3,35%
Canton									
Fribourg	3,66%	4,95%	1,94%	1,14%	1,12%	1,68%	1'000'000	4,31%	3,54%
Berne	1,74%	2,44%	1,88%	1,51%	0,53%	0,68%	1'184'000	2,26%	3,63%
Vaud	6,19%	8,55%	1,38%	0,79%	0,84%	1,03%	1'406'000	6,77%	2,77%
Suisse	3,10%	3,66%	1,74%	1,24%	0,66%	0,86%	1'328'000	3,45%	3,38%

*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. Les prix pour début 2020 font référence au premier semestre de l'année.

Le marché des PPE

L'offre se maintient à haut niveau

Avec un taux de construction pour les immeubles multifamiliaux qui se maintient à haut niveau et des demandes de permis qui ont atteint un pic au premier semestre 2019, l'offre en nouveaux appartements (PPE et locatif) devrait augmenter à court terme dans le canton de Fribourg. En 2020, le taux de l'offre pour la PPE a poursuivi sa hausse avec une moyenne cantonale qui s'élève à 7,1% au second trimestre (Suisse: 5,3% et Vaud: 7,3%). La liquidité est deux fois plus importante dans les districts de la Veveyse (16%) et de la Gruyère (13%). Les grands projets en développement à Bulle et à Châtel-Saint-Denis, avec respectivement 970 et 625 logements (PPE et locatif) autorisés à la construction en 2018 et 2019, contribuent notamment à cette hausse de l'offre.

Diminution des demandes de permis

En parallèle à cette offre importante, la hausse du taux des vacants et la baisse de la croissance démographique pourraient inciter certains acteurs immobiliers à lever le pied. La forte diminution des demandes de permis de construire observée depuis la fin de 2019 est un premier signe de détente sur le marché de la construction. Ajoutée à cela, la crise sanitaire persistante pourrait retarder le rythme de certains développements et par conséquent limiter une situation de suroffre.

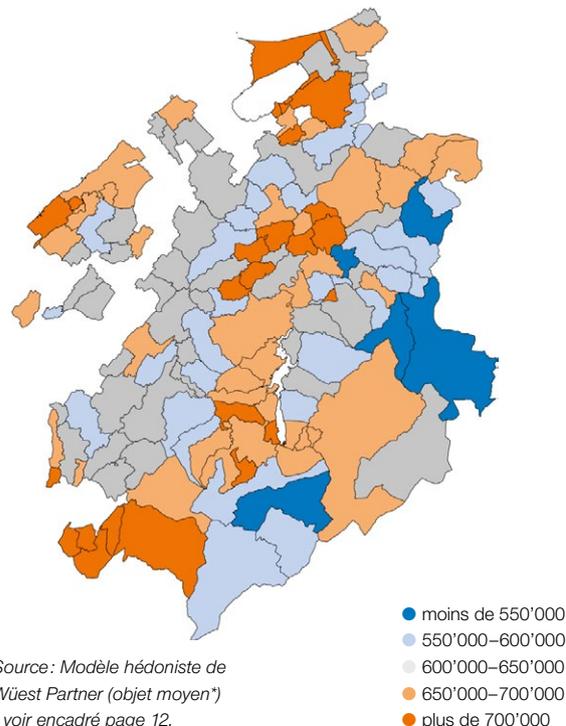
Des prix toujours à la hausse

Malgré des indicateurs de marché moins favorables, les prix des appartements en PPE ont continué d'augmenter en 2019. Cette dynamique s'explique toujours par des taux faibles qui soutiennent la demande. Les prix ont augmenté entre 2019 et 2020 de 3,3% dans le canton de Fribourg avec des différences marquées entre les régions. Ils ont en effet davantage augmenté dans les districts qui présentent une liquidité inférieure à la moyenne cantonale ; c'est le cas notamment de la Sarine (4,9%), la Broye (3,6%) et du Lac (3,4%) qui affichent des hausses de prix supérieures. À l'inverse, la Gruyère (1,0%) et la Veveyse (1,5%) ont connu des hausses de prix plus modérées. Le niveau de l'offre a donc un impact sur les prix. Un signe positif pour la stabilisation du marché.

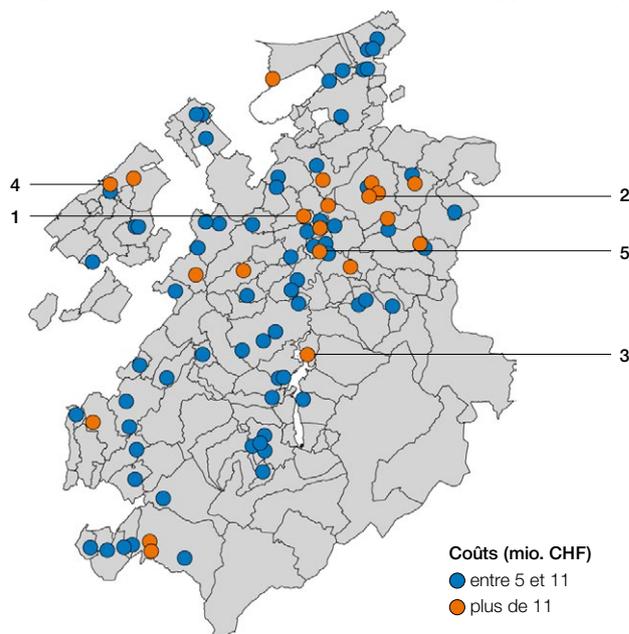
Le district de la Sarine le plus cher

Début 2020, la PPE de référence (voir p. 12) s'échangeait dans le canton au prix moyen de 678'000 CHF, soit 26% de moins qu'en moyenne Suisse (913'000 CHF). Avec la forte hausse enregistrée en 2019, la Sarine devient le district le plus cher du canton (740'000 CHF), juste devant la Veveyse (729'000 CHF). En bas de l'échelle, les prix les plus abordables s'observent en Singine (614'000 CHF) et dans la Glâne (626'000 CHF).

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



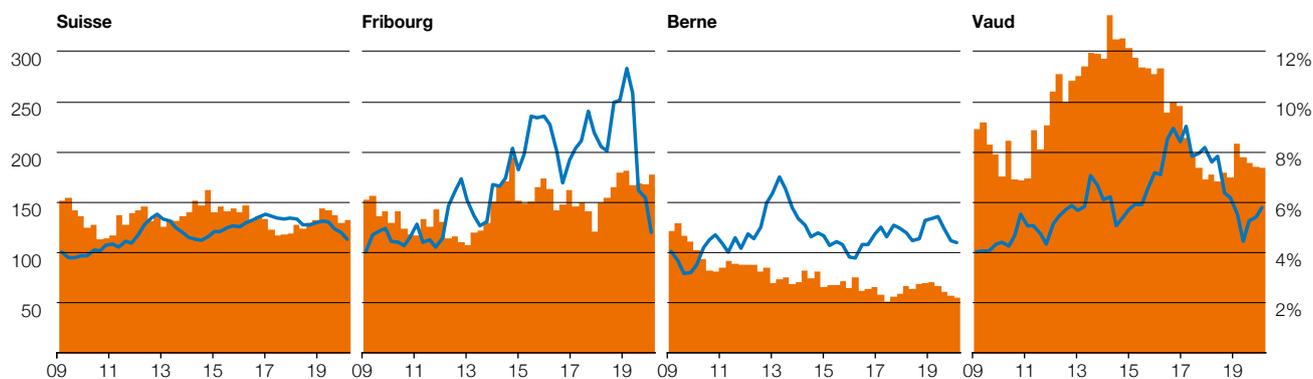
Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



	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	2020-03
4	Estavayer-le-Lac	95	44	2020-01
5	Villars-sur-Glâne	33	30	2017-05

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

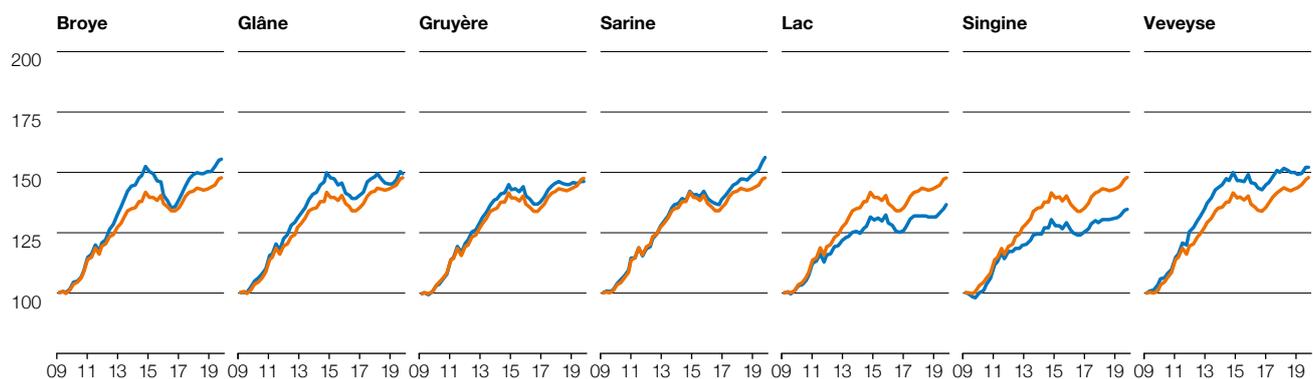
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2009)

*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)		
	2020	2009–2020	2020	2010–2020	2017	2009–2017	Début 2020	2019–2020	2010–2020
District									
Broye	5,41%	6,50%	2,06%	1,12%	4,25%	4,39%	649'000	3,64%	4,02%
Glâne	8,93%	5,45%	3,01%	1,25%	2,46%	3,09%	626'000	2,91%	3,57%
Gruyère	12,96%	10,54%	1,70%	1,04%	2,83%	3,23%	661'000	0,99%	3,58%
Sarine	5,43%	4,70%	2,09%	1,22%	1,31%	1,61%	740'000	4,94%	4,02%
Lac	2,79%	3,16%	1,80%	1,17%	2,28%	2,36%	657'000	3,35%	2,79%
Singine	2,86%	2,50%	1,65%	1,17%	1,63%	2,04%	614'000	3,07%	2,98%
Veveyse	15,98%	9,63%	1,12%	0,67%	4,59%	3,37%	729'000	1,53%	3,66%
Canton									
Fribourg	7,10%	5,81%	1,94%	1,14%	2,22%	2,43%	678'000	3,25%	3,58%
Berne	2,19%	2,95%	1,88%	1,51%	1,02%	1,05%	764'000	0,86%	2,68%
Vaud	7,34%	9,35%	1,38%	0,79%	1,52%	1,48%	1'018'000	1,33%	3,38%
Suisse	5,26%	5,35%	1,74%	1,24%	1,51%	1,52%	913'000	1,82%	3,07%

*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. Les prix pour début 2020 font référence au premier semestre de l'année.

Le marché des immeubles locatifs

Nouvelle hausse de l'offre locative

Sur la période 2016–2018, le taux de l'offre du logement locatif s'était stabilisé à haut niveau autour de 10,4% en moyenne dans le canton de Fribourg. En 2019, il a franchi un nouveau palier pour atteindre 12,4%, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne suisse de 7,2%. La moyenne annuelle 2009–2020 a été franchie dans tous les districts, mais les disparités régionales restent importantes. Alors que les districts de la Broye et de la Glâne dépassent les 16% de logements proposés à la location, les districts du Lac et de la Singine présentent des taux inférieurs à 10%.

Et forte hausse des logements vacants

La hausse de la liquidité s'observe aussi sur les taux de logements vacants. En 2020, le taux sur le canton de Fribourg a atteint 1,9% et a dépassé la moyenne suisse de 1,7%. Le taux de logements inoccupés est donc en forte hausse et se situe largement au-dessus du «taux d'équilibre» de 1,3%. C'est le cas en particulier sur le segment locatif où le taux cantonal atteint 3,9% en 2020 (contre 3% en 2018), et dépasse la barre des 5% dans les districts de

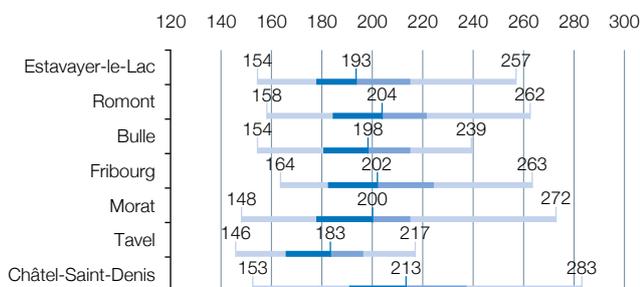
la Broye et de la Glâne. Dans le segment de la propriété (villa et PPE), les logements vacants sont aussi en hausse mais à des niveaux bien inférieurs avec un taux moyen cantonal de 0,4% en 2020.

Dans un contexte démographique ralenti

En parallèle à la hausse de l'offre en logement, le ralentissement de la dynamique démographique se poursuit dans le canton de Fribourg. Avec une évolution de +0,9% en 2019, la croissance cantonale se situe au niveau de la moyenne suisse, mais des disparités existent entre les régions. Portés par une forte activité de construction, les districts de la Veveyse (+2,21%) et de la Gruyère (+1,46%) présentent les taux de croissance les plus élevés. À l'inverse, les districts de la Sarine (+0,33%) et de la Singine (+0,67%) affichent une croissance inférieure à la moyenne cantonale. Ces disparités se retrouvent dans les principaux centres urbains du canton. La ville de Fribourg perd ainsi des habitants depuis 2017 (-0,5% en 2019), alors que les villes de Bulle et de Châtel-Saint-Denis connaissent une forte croissance démographique (resp. +1,7% et +3,8% en 2019).

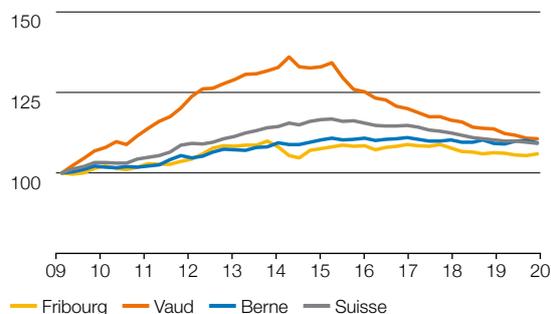
Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)

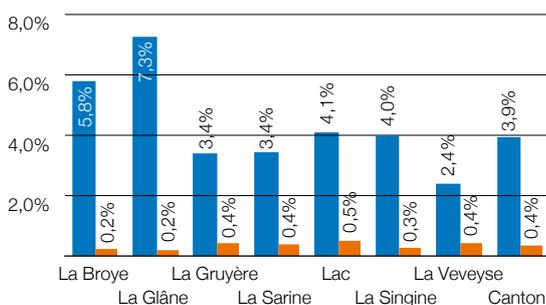


Indices des loyers des appartements

(base 100: 1^{er} trim. 2009)

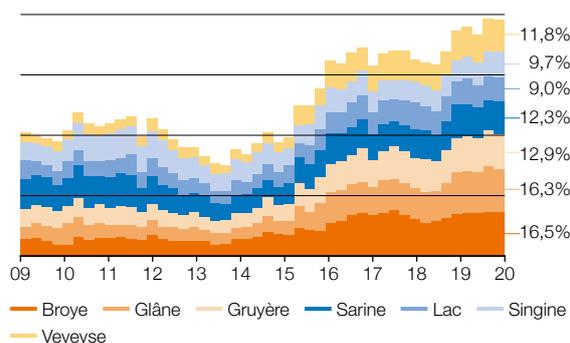


Taux de logements vacants par district en 2020



■ Logements à louer ■ Logements à vendre
Sources: OFS, Wüest Partner

Taux de l'offre* par district, par année

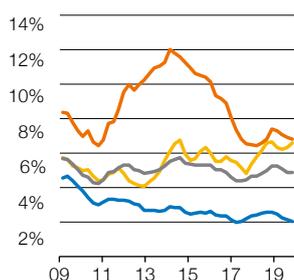


*nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants.

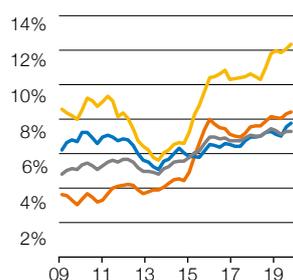
Les loyers résidentiels en légère baisse

Avec une offre qui augmente et une demande à la baisse dans le canton de Fribourg, les loyers de l'offre sur le marché locatif sont sous pression, en particulier pour le neuf où la concurrence devrait encore s'intensifier à court terme. Dans ce contexte, ce segment de marché doit être surveillé attentivement et les promoteurs doivent faire preuve d'une certaine mesure. Entre le 2^{ème} trimestre 2019 et le 2^{ème} trimestre 2020, l'indice des loyers de l'offre des appartements dans le canton de Fribourg est en légère baisse de 0,3%. Comparé à l'évolution en Suisse et dans le canton de Vaud, l'indice est relativement stable à Fribourg en raison des prix abordables. C'est dans le chef-lieu de Châtel-Saint-Denis que les loyers de l'offre sont les plus élevés avec un prix médian de 213 CHF/m², an au dernier trimestre.

Taux de l'offre PPE



Taux de l'offre locatifs

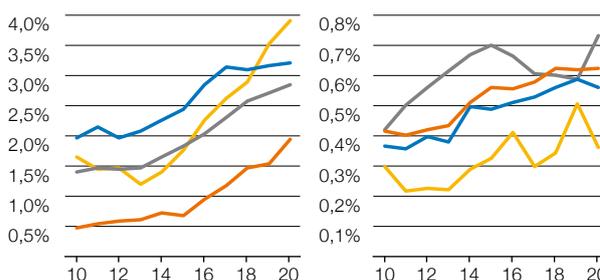


— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse

Segment commercial sous pression

Comparé au marché du logement, les inquiétudes sur le segment commercial proviennent davantage d'une diminution de la demande en raison de la crise économique liée au coronavirus qu'à une offre excédentaire en surfaces. Les possibilités d'extension des entreprises sont actuellement limitées. Une nouvelle hausse du chômage est à prévoir à court terme, en particulier dans les domaines de l'industrie manufacturière, du commerce de gros, ainsi que dans les secteurs du divertissement et de l'hôtellerie. La demande en surfaces de bureau et de vente devrait donc s'affaiblir.

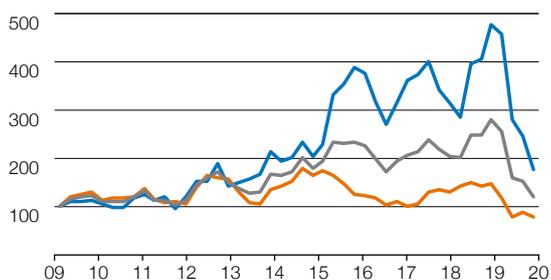
Taux de vacants des logements à louer et à vendre



Sources: OFS, Wüest Partner

Indice des demandes de permis selon l'utilisation

L'indice des demandes de permis de construire a enregistré une forte chute depuis le 4^{ème} trimestre 2019 pour les immeubles multifamiliaux. Bien que le segment PPE soit aussi touché par cette baisse, la chute des demandes est particulièrement forte sur le segment locatif avec deux fois moins de demande au second trimestre 2020 en comparaison avec la moyenne 2016–2019.

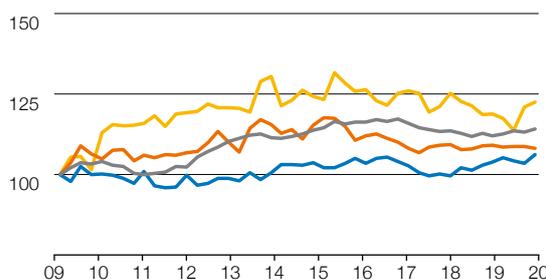


— Total appartements (immeubles multifamiliaux)
— Appartements en PPE — Appartements en location

Sources: Documedia, Wüest Partner

Loyers des bureaux: des prix sous pression

Après une tendance baissière observée en 2018 et 2019 dans le canton de Fribourg, les loyers des bureaux ont fortement augmenté début 2020. Cette évolution pourrait s'expliquer par l'insertion de nouveaux objets de bonne qualité sur le marché. Pour les mois à venir, les prix seront sous pression en raison du contexte économique défavorable.



— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse
(base 100: 1^{er} trim. 2009)

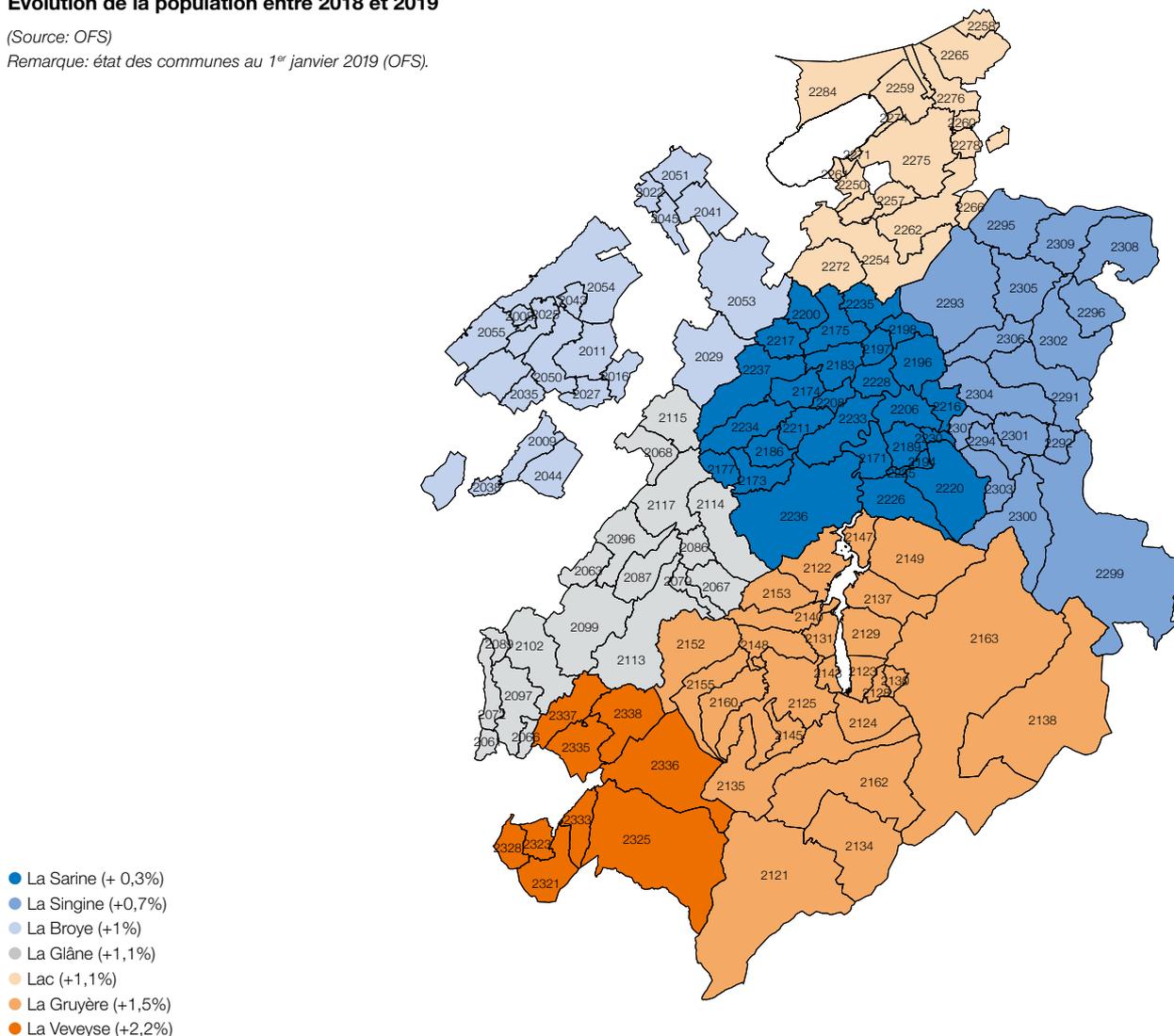
Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2018–2019	1,03%	1,08%	1,46%	0,33%	1,13%	0,67%	2,21%	0,91%	0,53%	1,19%	0,87%
Taux de croissance annuel moyen (2009–2019)	2,58%	1,99%	2,27%	1,35%	1,40%	0,86%	2,07%	1,66%	0,66%	1,43%	1,02%
Part des étrangers (2018)	19,41%	19,48%	26,82%	28,02%	21,20%	11,22%	20,25%	22,70%	16,34%	33,19%	25,14%
Emplois											
Évolution 2016–2017	0,42%	-0,01%	2,00%	1,71%	1,28%	2,02%	1,33%	1,54%	0,41%	1,53%	0,99%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2018.4–2019. 4	2,84%	5,39%	5,22%	2,36%	5,74%	4,06%	4,21%	3,64%	3,20%	5,67%	3,02%
Chômage											
2019	1,7%	2,8%	2,4%	1,4%	2,8%	1,0%	2,8%	2,5%	1,8%	3,4%	2,3%
Taux moyen 2014–2019	2,4%	2,5%	2,5%	2,3%	1,3%	2,5%	2,6%	2,7%	2,3%	4,3%	3,0%

Évolution de la population entre 2018 et 2019

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2019 (OFS).



N° commune	Nom de la commune	Pop. (2019)	Évol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2019)	Évol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2019)	Évol. (%)
● La Sarine				● La Broye				● La Gruyère			
106'535 0,3%				33'320 1,0%				56'580 1,5%			
2171	Arconciel	1'036	9,4%	2008	Châtillon	489	3,4%	2121	Haut-Intyamon	1'558	0,7%
2173	Autigny	794	-0,4%	2009	Cheiry	392	-6,0%	2122	Pont-en-Ogoz	1'904	4,3%
2174	Avry	1'928	0,2%	2011	Cugy	1'768	0,6%	2123	Botterens	620	6,3%
2175	Belfaux	3'278	0,1%	2016	Fétigny	1'068	0,3%	2124	Broc	2'624	-0,9%
2177	Chézens	842	-1,5%	2022	Gletterens	1'101	2,6%	2125	Bulle	23'851	1,7%
2183	Corminboeuf	2'715	1,0%	2025	Lully	1'178	3,7%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	295	3,1%
2186	Cottens	1'505	-0,6%	2027	Ménières	434	-0,2%	2129	Corbières	907	1,6%
2189	Ependes	1'084	-0,4%	2029	Montagny	2'669	1,6%	2130	Crésuz	396	3,7%
2194	Ferpicloz	266	-2,6%	2035	Nuvilly	444	2,8%	2131	Echarlens	831	-1,2%
2196	Fribourg / Freiburg	38'270	-0,5%	2038	Prévondavaux	71	9,2%	2134	Grandvillard	847	0,1%
2197	Givisiez	3'176	0,4%	2041	Saint-Aubin	1'835	1,8%	2135	Gruyères	2'210	0,5%
2198	Granges-Paccot	3'768	0,5%	2043	Sévaz	303	4,8%	2137	Hauteville	682	1,5%
2200	Grolley	1'972	2,7%	2044	Surpierre	722	1,8%	2138	Jaun	643	-0,2%
2206	Marly	8'136	-0,7%	2045	Vallon	454	1,6%	2140	Marsens	1'956	2,6%
2208	Matran	1'542	1,5%	2050	Les Montets	1'521	3,0%	2143	Morlon	639	3,9%
2211	Neyruz	2'665	3,9%	2051	Delley-Portalban	1'175	2,7%	2145	Le Pâquier	1'336	-0,6%
2216	Pierrafortscha	161	3,2%	2053	Belmont-Broye	5'566	0,5%	2147	Pont-la-Ville	600	-1,2%
2217	Ponthaux	751	1,1%	2054	Estavayer	9'792	0,4%	2148	Riaz	2'788	0,5%
2220	Le Mouret	3'139	-0,7%	2055	Cheyres-Châbles	2'338	0,0%	2149	La Roche	1'735	1,7%
2225	Senèdes	150	-6,3%	● La Glâne				2152	Sâles	1'440	-1,7%
2226	Treyvaux	1'481	0,8%	24'653 1,1%				2153	Sorens	1'119	1,6%
2228	Villars-sur-Glâne	12'202	1,2%	2061	Auboranges	280	-3,1%	2155	Vaulruz	1'074	1,2%
2230	Villarsel-sur-Marly	72	-15,3%	2063	Billens-Hennens	787	1,7%	2160	Vuadens	2'431	1,1%
2233	Hauterive	2'529	1,2%	2066	Chapelle	301	4,2%	2162	Bas-Intyamon	1'549	5,9%
2234	La Brillaz	2'053	0,3%	2067	Le Châtelard	365	-1,9%	2163	Val-de-Charmey	2'545	2,2%
2235	La Sonnaz	1'173	-1,3%	2068	Châtonnaye	828	-2,2%	● La Veveyse			
2236	Gibloux	7'599	1,9%	2072	Ecublens	336	-1,2%	19'210 2,2%			
2237	Prez	2'248	0,5%	2079	Grangettes	222	3,7%	2321	Attalens	3'552	1,3%
● La Singine				● Lac				37'260 1,1%			
44'329 0,7%				37'260 1,1%				37'260 1,1%			
2291	Alterswil	2'050	1,0%	2250	Courgevaulx	1'430	0,8%	2323	Bossonnens	1'515	0,5%
2292	Brünisried	655	1,6%	2254	Courtepin	5'470	0,2%	2325	Châtel-St-Denis	7'188	3,8%
2293	Düdingen	8'189	2,6%	2257	Cressier	1'001	-0,3%	2328	Granges	863	-2,0%
2294	Giffers	1'637	0,1%	2258	Fräschels	454	-1,9%	2333	Remaufens	1'155	1,3%
2295	Bösingen	3'411	0,2%	2259	Galmiz	725	6,9%	2335	Saint-Martin	1'037	3,3%
2296	Heitenried	1'402	-0,2%	2260	Gempnach	314	7,9%	2336	Semsales	1'444	1,5%
2299	Plaffeien	3'623	0,8%	2261	Greg	173	-0,6%	2337	Le Flon	1'200	-1,2%
2300	Plasselb	1'015	-3,5%	2262	Gurmels	4'409	1,1%	2338	La Verrerie	1'256	5,5%
2301	Rechthalten	1'110	0,6%	2265	Kerzers	5'044	1,4%				
2302	St. Antoni	2'076	0,0%	2266	Kleinbödingen	701	1,2%				
2303	St. Silvester	971	1,4%	2271	Meyriez	573	1,1%				
2304	St. Ursen	1'344	-0,1%	2272	Misery-Courtion	2'115	2,9%				
2305	Schmitten	4'033	-0,1%	2274	Muntelier	953	-2,0%				
2306	Tafers	3'520	1,6%	2275	Murten / Morat	8'270	-0,3%				
2307	Tentlingen	1'338	-0,4%	2276	Ried	1'169	0,6%				
2308	Ueberstorf	2'387	0,3%	2278	Ulmiz	449	2,0%				
2309	Wünnewil-Flamatt	5'568	-0,3%	2284	Mont-Vully	4'010	4,7%				

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidante permanente au 31 décembre 2019 dans la commune et son évolution par rapport à 2018 (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'État 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 2019 (état: 13.05.2020 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2019 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. Le taux de vacants est calculé avec le parc de logements de 2018.

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

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).