

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2021



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Chères Lectrices, Chers Lecteurs,

Pour la 9^{ème} année consécutive la Banque Cantonale de Fribourg en collaboration avec le cabinet de conseils Wüest Partner a l'avantage de vous présenter les principales tendances du marché immobilier fribourgeois. Nous avons à cœur de vous fournir cette publication qui offre un comparatif année après année basé sur des méthodes statistiques stables et reconnues.

L'incertitude économique de ces derniers mois laisse peu à peu place à une nouvelle réalité post-Covid. D'une manière générale, l'économie devrait se relever en 2021 et, si la croissance atteint le niveau prévu d'environ 3%, les entreprises et les acteurs de l'économie devraient pouvoir retrouver un trend de résultats positifs et encourageants. L'industrie suisse devrait également profiter d'une solide reprise mondiale. Cependant, il ne faut pas oublier certains secteurs économiques plus touchés par les diverses mesures de confinement.

Malgré le COVID-19 qui a fortement influencé nos modes de vie et nos habitudes, le marché immobilier a tenu le cap. En effet, la demande pour les logements d'habitation a continué sa progression. La pandémie a permis de redéfinir certaines priorités. Dans ce contexte, l'envie de posséder son propre logement et si possible avec un espace vert a été stimulée. Les taux d'intérêt bas ont également soutenu les prix qui ont augmenté respectivement de 6,1% pour les villas et de 4,8% pour les PPE en 2020. Dès lors, il devient de plus en plus difficile pour un nombre croissant de ménages d'acquérir un logement. Cet élément conjugué à des indicateurs d'immigration et de taux de chômage plus incertains devraient néanmoins contenir la croissance des prix cette année.

En raison du manque d'alternatives de placement, les immeubles locatifs continuent à être prisés des investisseurs. Ce segment continuera à être surveillé de près, vu le taux de vacance qui augmente ces dernières années dans certaines régions. Ce qui, après de nombreuses années de pénurie, tend à faire baisser les loyers.

En tant qu'acteur responsable et disposant d'un fort ancrage local, la BCF est le partenaire idéal pour vous épauler dans le développement de vos futurs projets. Nos conseillers en crédits se tiennent à votre disposition en ligne via notre portail Internet, par téléphone ou dans l'une de nos succursales. N'hésitez donc pas à les solliciter!

Nous vous souhaitons une bonne lecture

Banque Cantonale de Fribourg
Denis Galley

Contexte et perspectives

Une reprise économique attendue

L'environnement économique instable depuis plus d'un an en raison de la pandémie, semble se dissiper peu à peu. Les centres-villes reprennent vie à mesure que les restrictions se réduisent et l'économie redémarre. Les efforts déployés par l'État et la Confédération pour soutenir l'économie et les capacités multiples d'adaptation des entreprises (télétravail, commerce en ligne, livraison à domicile) ont attesté de la résilience de notre société face à cette crise inattendue. Si la reprise atteint en 2021 le niveau de croissance prévu (3% Suisse), le recul du PIB de 2020 sera presque compensé.

Intérêt marqué pour la propriété résidentielle

L'immobilier s'en sort bien, en particulier le segment résidentiel qui enregistre, en Suisse et dans le canton de Fribourg, une hausse remarquable de la demande pour le logement en propriété. Le confinement partiel a en effet incité de nombreux ménages à chercher des logements plus grands et de meilleure qualité afin d'aménager des espaces destinés au télétravail ou de profiter d'espaces extérieurs plus spacieux (balcon, terrasse, jardin). En parallèle, la combinaison persistante des taux bas et d'une dynamique démographique positive stimule la demande et entraîne les prix à la hausse dans le canton.

Et une forte croissance des prix de transaction

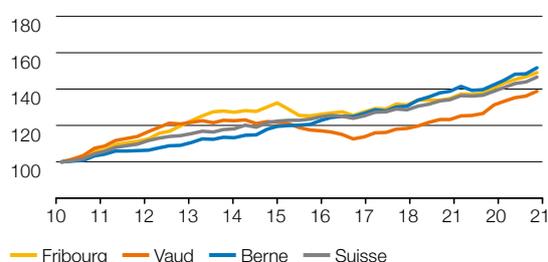
Entre le 1^{er} trimestre 2020 et le 1^{er} trimestre 2021, la croissance des prix des logements en propriété s'est accélérée en Suisse (villa: +5,5% et PPE: +5,9%). Dans le canton de Fribourg, l'évolution des prix est similaire avec une croissance même supérieure pour la villa (+6,1% sur un an), alors que les prix PPE augmentaient plus modérément de 4,8% en raison d'une offre un peu plus importante. Durant l'année 2021, cette tendance haussière devrait se poursuivre dans le canton de Fribourg compte tenu de l'intérêt des ménages pour le logement en propriété et d'une offre qui se contracte. Par ailleurs, les conditions avantageuses de financement soutiennent toujours la demande. Mais la hausse du chômage et la baisse des revenus, suite à la fin des mesures de soutien de la Confédération, pourraient limiter l'accès à la propriété de certains ménages.

Offre dense sur le marché locatif

Face au manque d'alternatives de placement, le marché des immeubles locatifs reste très attractif pour les investisseurs. Alors que l'offre a atteint ces dernières années un niveau élevé dans le canton de Fribourg poussant les vacants à la hausse, la baisse du volume de construction constatée depuis 2018 devrait permettre de rééquilibrer ce marché à moyen terme.

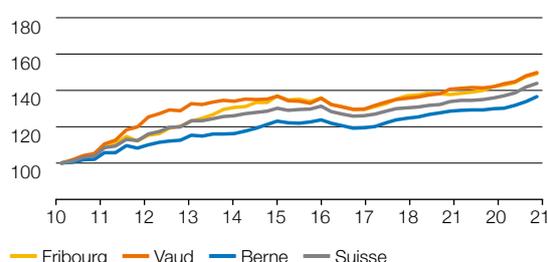
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2010)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2010)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2021

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 la Banque Nationale Suisse (BNS) en termes de taux d'intérêt demeure encore et toujours étroitement liée à celle des autres banques centrales, et plus particulièrement de la Banque centrale européenne (BCE). La BNS ne peut en effet que difficilement augmenter ses taux d'intérêt avant cette dernière, afin d'éviter une nouvelle appréciation du franc suisse. Ainsi, les taux d'intérêt en CHF à court terme devraient rester inchangés au cours des 12 mois à venir et se maintenir en territoire négatif. Quant aux taux d'intérêt à long terme, ils pourraient se reprendre légèrement et provoquer ainsi une pentification de la courbe des taux. En effet, une reprise économique se dessine progressivement avec une possible fin de la crise sanitaire, accompagnée de légères tensions inflationnistes, notamment au niveau des matières premières. Toutefois, les nombreuses incertitudes planant encore sur l'économie mondiale empêcheront une reprise marquée des taux longs, qui demeureront d'un point de vue historique toujours très faibles.

Le marché de la villa

Toujours moins de villas sur le marché

La diminution de l'offre en villas observée au cours des dernières années se poursuit: le taux de l'offre cantonale atteint 3,2% en 2020 contre 4,8% en moyenne décennale. Cette érosion de l'offre qui s'explique avant tout par la raréfaction des terrains à bâtir en zones à faible densité, vaut également pour l'ensemble de la Suisse. Stimulées par une très forte demande en habitat individuel due à la pandémie, les demandes de permis de construire se sont néanmoins stabilisées à Fribourg. Elles ont même augmenté dans les cantons de Berne et de Vaud. À plus long terme, il faut cependant s'attendre à une diminution de l'offre en nouvelles villas. L'ensemble des districts du canton sont concernés par cette tendance avec un volume de construction à la baisse. Le marché semble toutefois plus liquide dans le sud du canton avec des taux de l'offre supérieurs à 4% (Veveyse: 5,3%, Glâne: 4,6% et Gruyère: 4,1%).

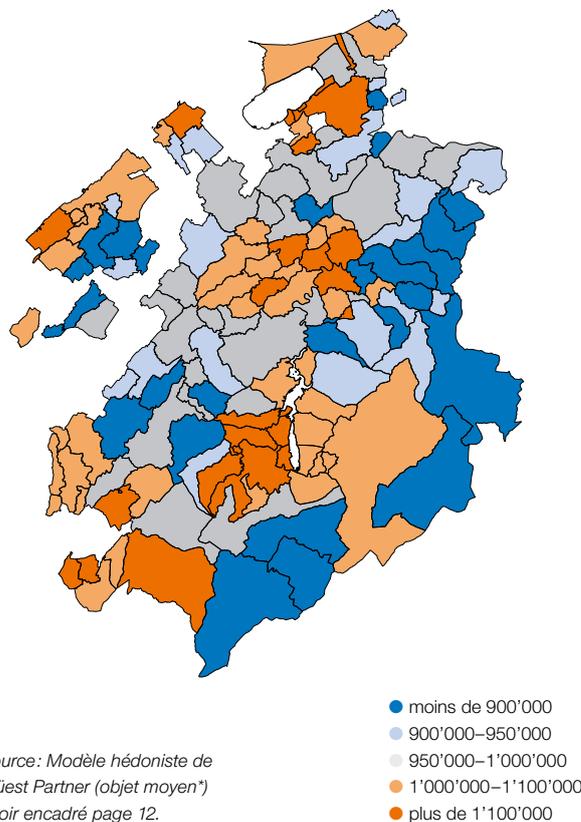
Une accélération généralisée des prix

La pandémie de Covid-19 a été un déclencheur pour de nombreux ménages. Des conditions de financement toujours favorables, le développement du télétravail et la volonté de disposer d'un jardin privatif sont également des facteurs qui ont décidé certains d'entre eux à quitter les centres urbains pour s'installer à la campagne. Tous les districts du canton ont été affectés par cette demande importante: les hausses de prix pour 2020 ont été supérieures à la moyenne décennale avec des taux de croissance compris entre 5,2% (Singine) et 7,4% (Veveyse). Dans ce contexte de raréfaction de l'offre et de forte demande, les prix des villas devraient encore augmenter en 2021. L'acquisition d'un logement spacieux avec jardin reste un projet de vie pour de nombreuses familles et la pandémie est venue renforcer cette volonté.

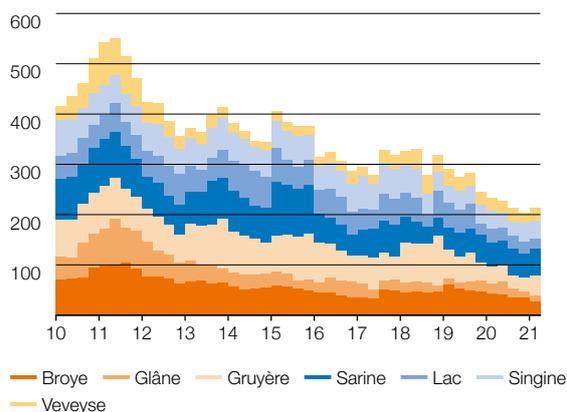
Des prix élevés autour des centres urbains

Avec un accès facilité aux infrastructures, points de vente et autres services, la proximité d'un centre urbain reste un facteur essentiel pour de nombreux ménages. Ainsi, les agglomérations de Fribourg et de Bulle de même que les communes proches d'Estavayer-le-Lac, Morat et Châtel-St-Denis indiquent les prix les plus élevés, généralement supérieurs à 1'000'000 CHF pour la villa de référence (voir p.12 pour la définition). Ce seuil symbolique du million de francs a été franchi dans de nombreux districts comme la Broye (1'017'000 CHF) et la Veveyse (1'157'000 CHF). En comparaison avec les cantons voisins et la moyenne suisse (1'362'000 CHF), le prix de transaction moyen de 1'029'000 CHF observé pour le canton de Fribourg reste relativement abordable.

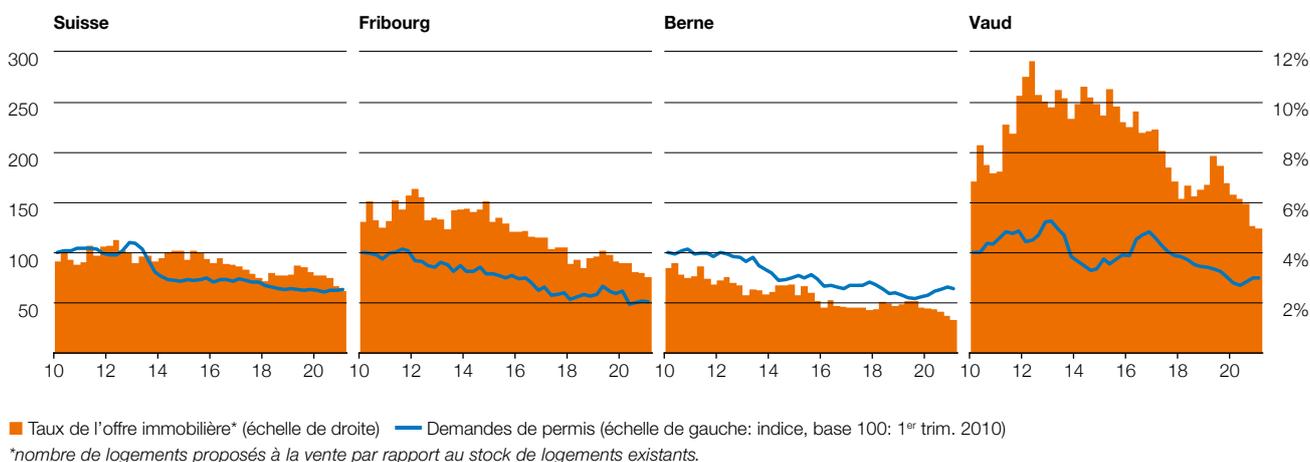
Atlas des prix dans le canton de Fribourg (en CHF)



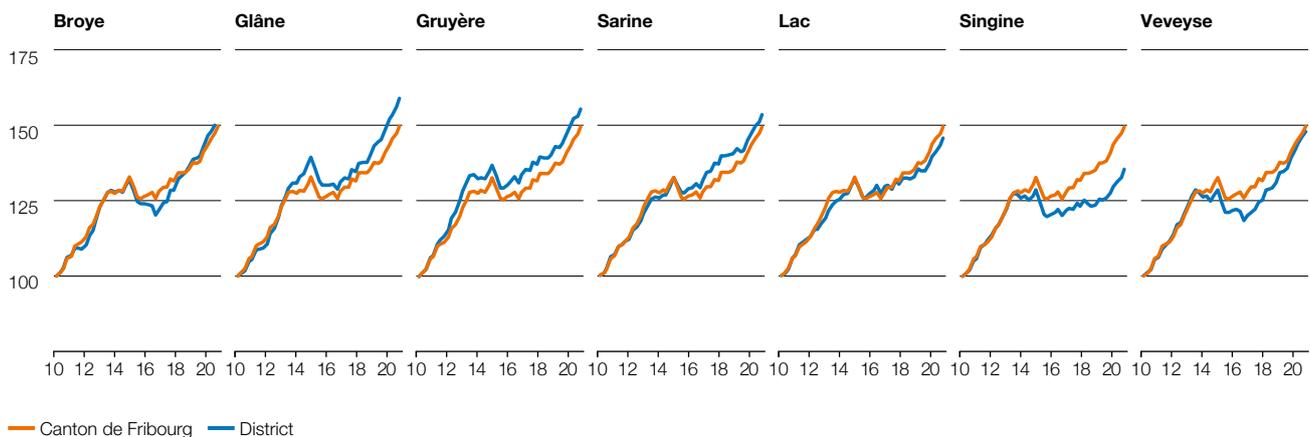
Volume de construction dans le canton de Fribourg (villas)



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



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	2010-2020	2020	2010-2020	2018	2010-2018	Fin 2020	2019-2020	2010-2020
District									
Broye	3,67%	5,97%	2,01%	1,11%	1,22%	2,07%	1'017'000	6,84%	3,80%
Glâne	4,64%	6,77%	2,92%	1,24%	1,69%	2,28%	989'000	6,85%	4,32%
Gruyère	4,10%	6,48%	1,66%	1,03%	0,98%	1,59%	1'043'000	6,40%	4,09%
Sarine	2,56%	4,59%	2,05%	1,21%	1,11%	1,34%	1'081'000	6,44%	3,90%
Lac	2,37%	3,12%	1,77%	1,17%	0,98%	1,41%	1'025'000	5,66%	3,37%
Singine	1,75%	2,17%	1,63%	1,16%	1,02%	1,16%	916'000	5,23%	2,62%
Veveyse	5,26%	6,65%	1,08%	0,66%	0,63%	1,79%	1'157'000	7,38%	3,54%
Canton									
Fribourg	3,19%	4,84%	1,89%	1,13%	1,08%	1,57%	1'029'000	6,31%	3,65%
Berne	1,47%	2,34%	1,86%	1,51%	0,53%	0,66%	1'223'000	6,26%	3,86%
Vaud	5,04%	8,45%	1,37%	0,79%	0,74%	0,97%	1'443'000	7,87%	2,79%
Suisse	2,66%	3,60%	1,72%	1,24%	0,64%	0,82%	1'362'000	5,32%	3,50%

*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

Forte demande et croissance des prix

Soutenue par une forte croissance démographique (1,2% à Fribourg, 0,6% en Suisse), des taux d'intérêt bas et un désir des ménages d'améliorer la qualité de leur logement, la PPE a suivi une tendance similaire à la villa avec des hausses de prix prononcées sur l'ensemble du canton en 2020. La variabilité entre les différents districts a néanmoins été plus importante pour la PPE, avec des hausses supérieures à la moyenne cantonale pour la Sarine (+6%) et le Lac (+5,4%). Les districts avec une croissance des prix plus modérée (Broye: +4,3%, Veveyse: +3,8% et Gruyère: +2,4%) ont connu un développement plus important au cours des 10 dernières années avec des taux de construction les plus hauts du canton entre 2010 et 2018. La dynamique de l'offre semble donc avoir joué un rôle dans l'évolution des prix en 2020.

Une offre variable selon les régions

Contrairement à la villa, l'offre en PPE est relativement stable depuis 2 ans et se maintient à haut niveau dans le canton avec un taux de l'offre de 6,9% en 2020 contre 4,7% pour la Suisse. La Veveyse (13,7%) et la Gruyère (10,8%) sont les districts avec la liquidité la plus élevée mais à la baisse sur 1 an, ce qui est plutôt rassurant. Ce niveau d'offre élevé dans ces deux régions s'explique par une activité de construction relativement importante pour les villes de Bulle et de Châtel-St-Denis. Au nord du canton, la situation est bien différente avec des taux de l'offre inférieurs à la moyenne cantonale (Singine: 4,0%, Lac: 3,8% et Sarine: 5,9%).

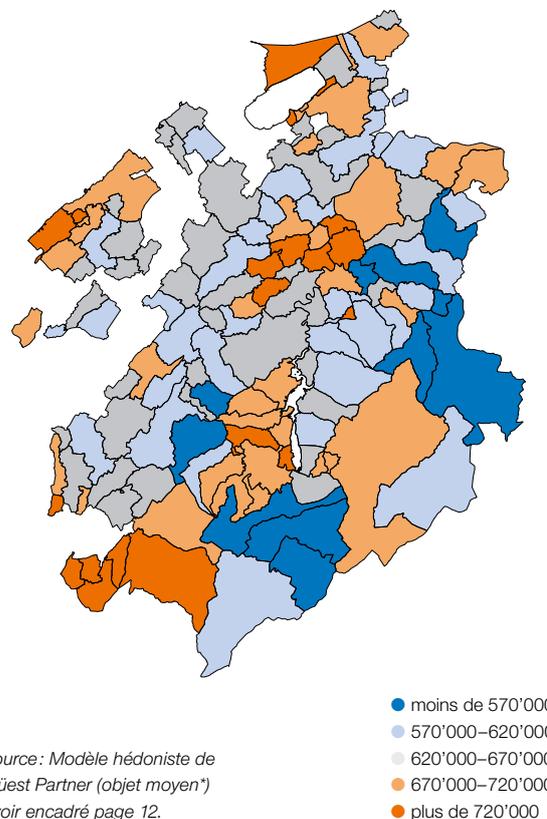
Un volume d'investissement à la baisse

Depuis 2018, la diminution constatée des investissements dans la construction d'immeubles multifamiliaux aura pour effet de faire baisser l'offre des appartements dans le canton à moyen terme. Cet effet concernera surtout le locatif, mais la PPE sera aussi touchée. Néanmoins, la mise sur le marché de grands projets dans certaines régions devrait produire des effets locaux et temporaires de forte liquidité (Bulle, Châtel-St-Denis, Romont, Estavayer-le-Lac).

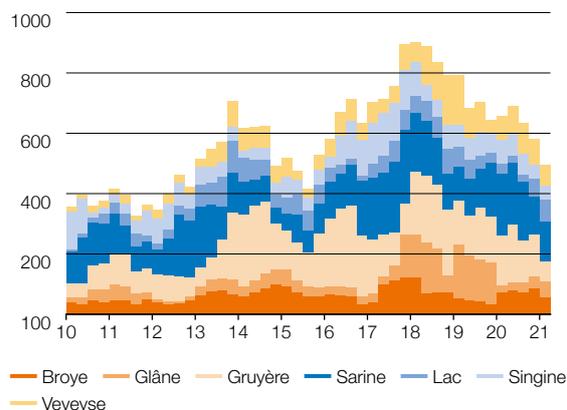
Des écarts de prix limités entre les régions

Début 2021, la PPE de référence (voir p. 12) s'échangeait dans le canton à 693'000 CHF, soit 26% de moins qu'en Suisse (938'000 CHF). L'écart de prix entre les régions reste faible avec les prix les plus abordables pour la Singine (628'000 CHF) et la Glâne (636'000 CHF) contre des prix supérieurs à 700'000 CHF pour la Veveyse (744'000 CHF) et la Sarine (761'000 CHF).

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

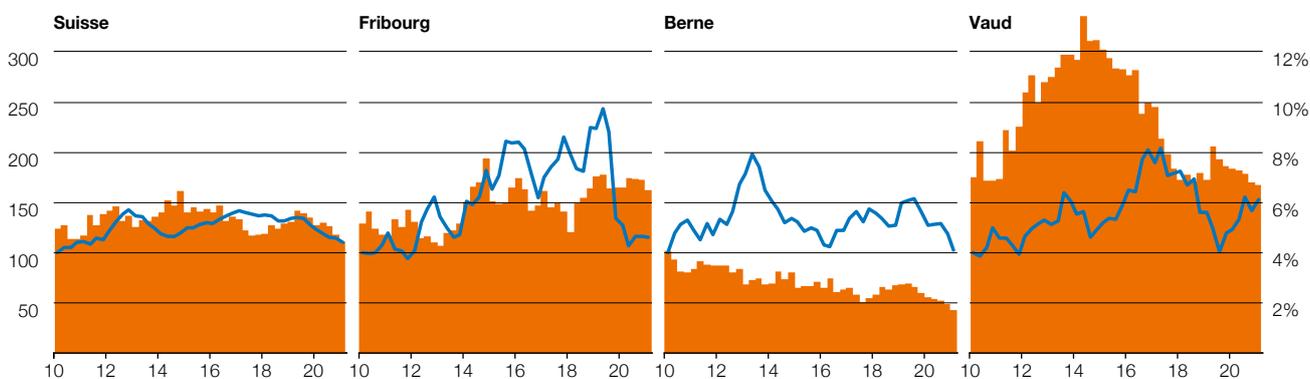


Volume de construction dans le canton de Fribourg (immeubles multifamiliaux)



Coûts en mio. CHF des projets autorisés à la construction.
Source: Baublatt Info-Dienst, Wüest Partner

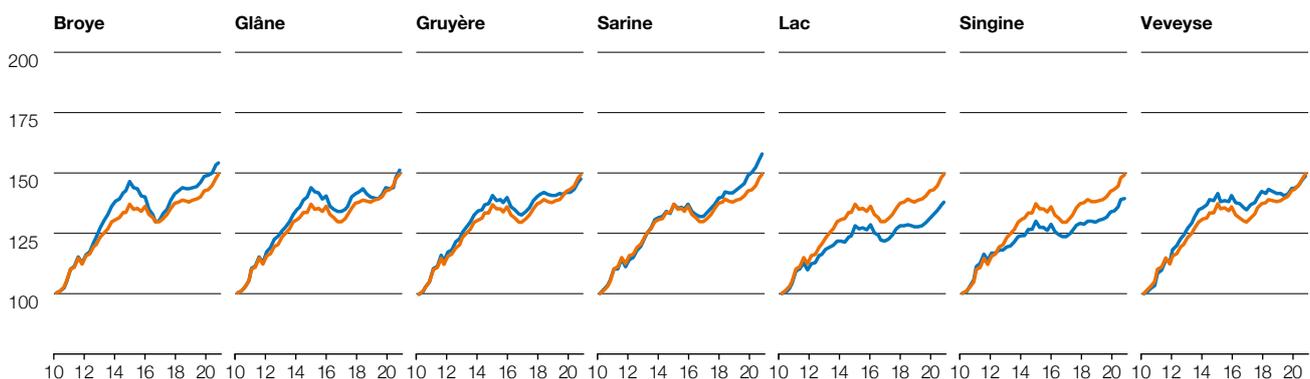
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2010)

*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	2010-2020	2020	2010-2020	2018	2010-2018	Fin 2020	2019-2020	2010-2020
District									
Broye	4,88%	6,40%	2,01%	1,11%	3,52%	4,41%	661'000	4,32%	4,04%
Glâne	8,64%	5,81%	2,92%	1,24%	3,16%	3,16%	636'000	4,16%	3,60%
Gruyère	10,77%	10,69%	1,66%	1,03%	4,63%	3,39%	673'000	2,38%	3,60%
Sarine	5,87%	4,67%	2,05%	1,21%	1,55%	1,57%	761'000	5,99%	4,13%
Lac	3,75%	3,14%	1,77%	1,17%	3,23%	2,48%	674'000	5,40%	2,91%
Singine	4,03%	2,45%	1,63%	1,16%	2,95%	2,12%	628'000	4,58%	3,01%
Veveyse	13,72%	9,87%	1,08%	0,66%	3,31%	3,40%	744'000	3,80%	3,74%
Canton									
Fribourg	6,89%	5,86%	1,89%	1,13%	2,83%	2,48%	693'000	4,62%	3,65%
Berne	1,94%	2,84%	1,86%	1,51%	1,17%	1,06%	781'000	2,86%	2,81%
Vaud	6,77%	9,29%	1,37%	0,79%	1,59%	1,54%	1'045'000	3,71%	3,45%
Suisse	4,70%	5,30%	1,72%	1,24%	1,58%	1,55%	938'000	4,15%	3,20%

*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

Offre résidentielle importante

Le taux de l'offre des appartements en location reste relativement élevé dans le canton de Fribourg avec un niveau moyen stabilisé autour de 11,5% depuis début 2019, contre 7% en moyenne suisse. Tous les districts du canton sont situés au-dessus de ce seuil avec des écarts qui ont eu tendance à s'atténuer au cours de l'année 2020. Les districts de la Glâne et de la Broye, avec respectivement 14,3% et 13,5% au 1^{er} trimestre 2021, restent néanmoins ceux qui proposent le plus d'annonces en proportion de leur stock. Dans les autres districts, le taux de l'offre se situe entre 9,7% (Lac) et 11,7% (Sarine). À moyen terme, il faut s'attendre à une diminution de l'offre qui suivra, avec un certain décalage, la baisse constatée depuis 2018 des projets d'immeubles multifamiliaux autorisés à la construction dans le canton.

Pression sur les loyers

L'offre abondante de logements sur le marché locatif en Suisse continue de faire baisser les loyers (-2,4% entre le 1^{er} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020). Sur le canton de

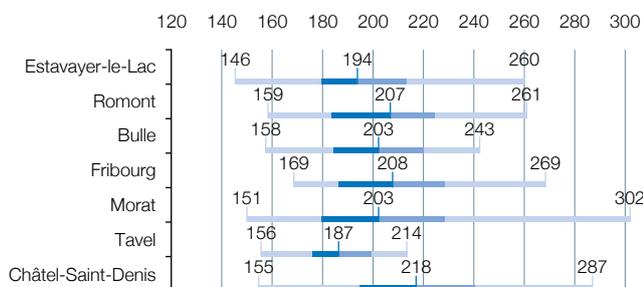
Fribourg, la baisse (-1,6%) est moins prononcée en raison d'une hausse moins marquée, contrairement à la situation observée dans le canton de Vaud avant l'année 2015. Une analyse des annonces immobilières indique que le loyer médian s'élève à 200 CHF/m² par année (tout district confondu). Par contre, il faut déboursier 10% de plus seulement pour un appartement neuf ou de meilleure qualité. Ceci illustre bien que le niveau des loyers est relativement abordable dans le canton de Fribourg.

Croissance démographique, hausse des vacants

Malgré une dynamique démographique positive en 2020 avec un taux de croissance de 1,2% pour le canton de Fribourg contre 0,6% en moyenne suisse, le taux de logements vacants a continué d'augmenter (1,9% contre 1,7% en moyenne suisse). Ce niveau élevé de logements inoccupés s'explique principalement par une plus forte disponibilité sur le marché locatif (3,8% de vacants). À l'inverse, le marché de la propriété (villa et PPE) ne présente que peu de logements inoccupés (0,4%).

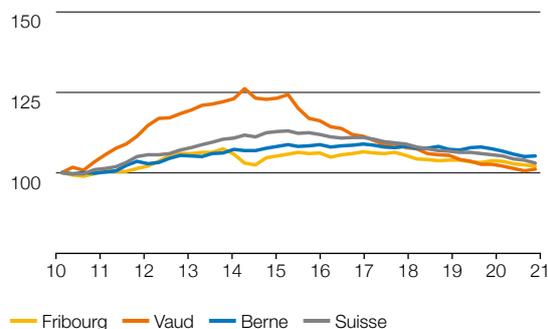
Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)

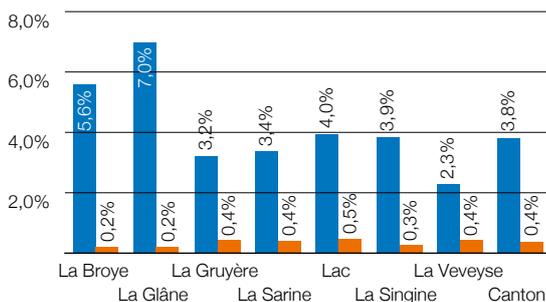


Indices des loyers des appartements

(base 100: 1^{er} trim. 2010)



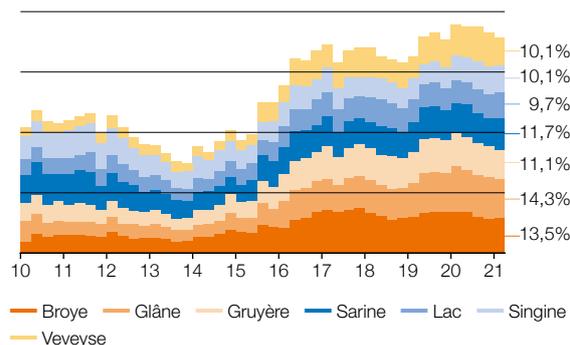
Taux de logements vacants par district en 2020



■ 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.

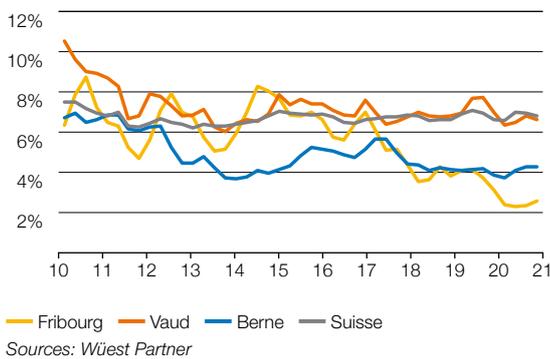
Pression sur les surfaces de vente

La pandémie de coronavirus et les périodes de fermeture ont eu un impact direct sur le commerce de détail stationnaire qui devrait continuer à subir les effets de la crise au cours du second semestre 2021. En parallèle, le commerce en ligne s'est démocratisé et a gagné en parts de marché. Suite aux mesures de soutien de la Confédération et des Cantons, peu de faillites ont encore été enregistrées et l'offre de surfaces de vente reste stable en Suisse. Elle a même légèrement diminué dans le canton de Fribourg. L'avenir reste pourtant incertain pour de nombreux commerçants et restaurateurs. Afin d'aider leurs locataires et éviter de se retrouver avec des locaux vides, certains propriétaires devront certainement concéder des baisses de loyers au cours des prochains mois. Les loyers des surfaces de vente devraient donc diminuer.

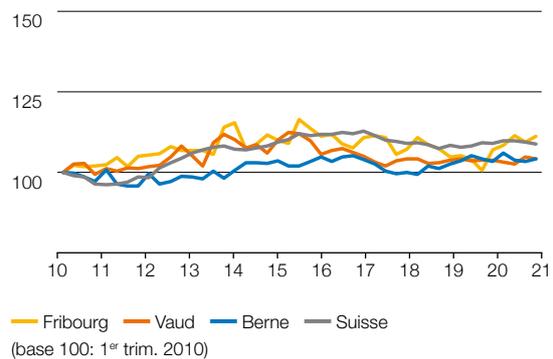
L'avenir des bureaux en question

Pour le segment du bureau, il faut aussi s'attendre à une période mouvementée avec l'accélération du télétravail au sein des entreprises. Selon un sondage réalisé par Wüest Partner en été 2020, 25% à 35% des heures de travail pourraient être effectuées à domicile à l'avenir dans les secteurs qui le permettent (contre 10% à 15% avant la pandémie). Dans le canton de Fribourg, l'offre disponible en bureau est en baisse depuis 2014 et le taux de l'offre de 2,6% au 1^{er} trimestre 2021 est nettement inférieur à la moyenne suisse de 6,8%. Le risque d'une offre excédentaire en cas d'évolution rapide des structures de travail dans certaines grandes entreprises est donc peu probable. Les loyers seront donc sous pression au vu du contexte économique difficile mais devraient rester stables en raison d'une offre limitée.

Taux de l'offre des surfaces de bureau



Indices des loyers des bureaux



Informations complémentaires

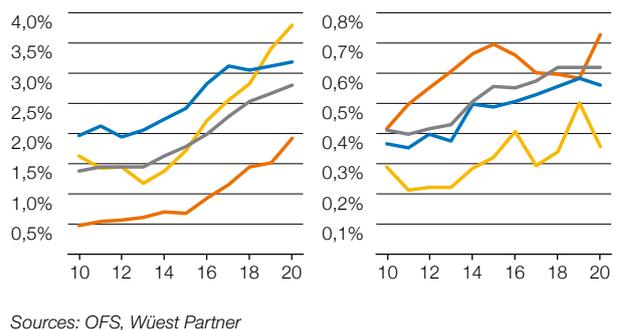
Taux de l'offre PPE



Taux de l'offre locatifs



Taux de vacants des logements à louer et à vendre



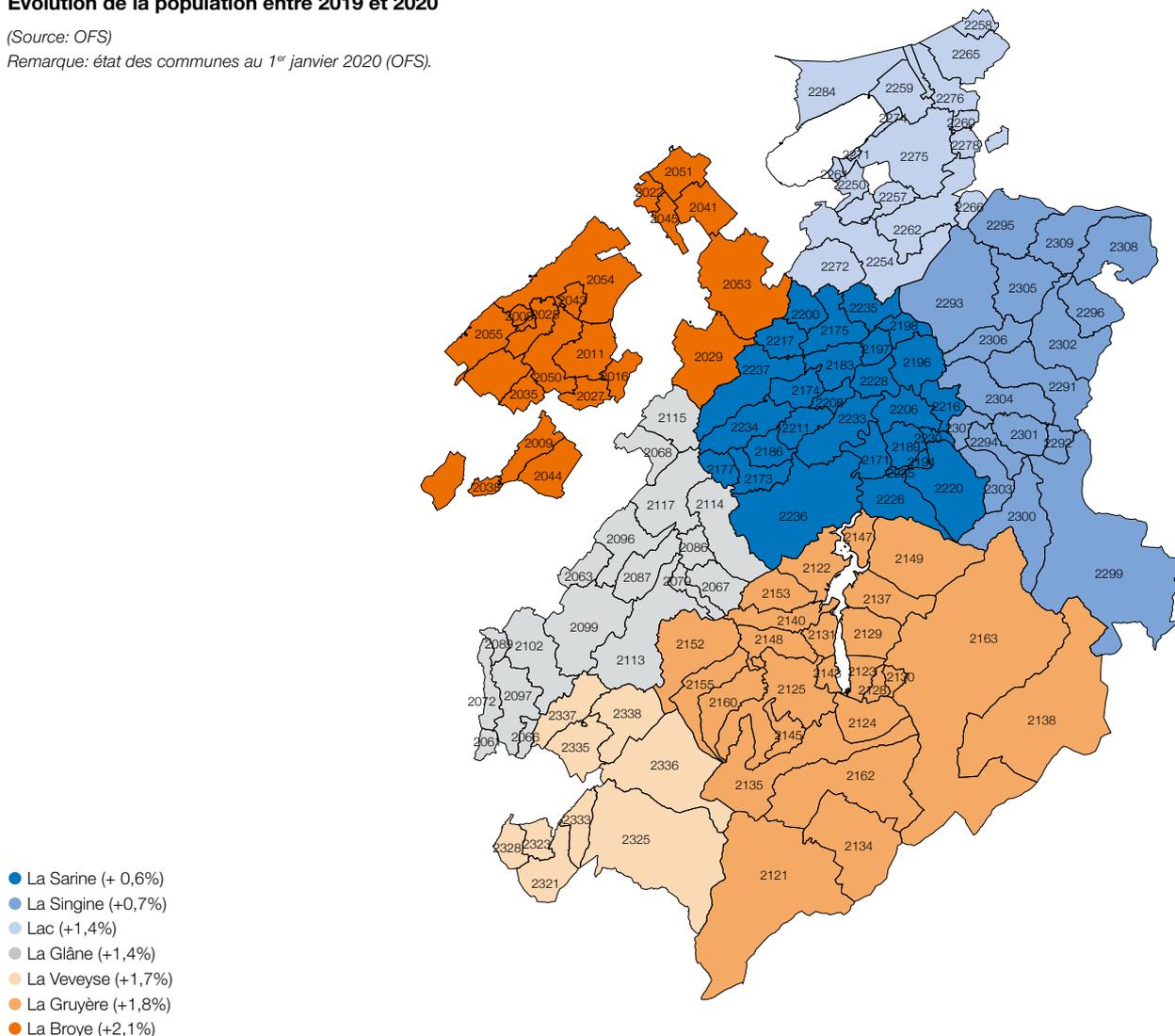
Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2019–2020	1,93%	1,32%	1,85%	0,59%	1,28%	0,64%	1,77%	1,17%	0,34%	0,79%	0,57%
Taux de croissance annuel moyen (2010–2020)	2,50%	1,89%	2,19%	1,23%	1,38%	0,82%	2,04%	1,58%	0,63%	1,30%	0,96%
Part des étrangers (2019)	19,37%	19,69%	26,95%	27,99%	21,58%	11,51%	20,62%	22,83%	16,57%	33,00%	25,28%
Emplois											
Évolution 2017–2018	1,52%	2,44%	3,09%	0,95%	0,29%	1,73%	2,15%	1,52%	1,12%	2,25%	1,80%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2019.4–2020. 4	11,21%	11,99%	10,85%	15,83%	12,21%	9,00%	11,83%	13,11%	7,39%	10,73%	9,38%
Chômage											
2020	3,0%	3,8%	3,9%	2,6%	3,9%	1,9%	4,0%	3,3%	2,5%	4,5%	3,1%
Taux moyen 2015–2020	2,5%	2,8%	2,7%	2,1%	1,4%	2,8%	3,0%	2,8%	2,3%	4,2%	2,9%

Évolution de la population entre 2019 et 2020

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2020 (OFS).



N° commune	Nom de la commune	Pop. (2020)	Évol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2020)	Évol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2020)	Évol. (%)
● La Sarine 107'168 0,6%				● Lac 37'737 1,4%				● La Gruyère 57'628 1,8%			
2173	Autigny	781	-1,6%	2250	Courgevaux	1'438	0,6%	2121	Haut-Intyamon	1'591	2,1%
2174	Avry	1'908	-1,0%	2254	Courtepin	5'520	0,9%	2122	Pont-en-Ogoz	1'948	2,3%
2175	Belfaux	3'337	1,8%	2257	Cressier	1'016	1,5%	2123	Botterens	670	8,1%
2177	Chénens	843	0,1%	2258	Fräschels	456	0,4%	2124	Broc	2'662	1,4%
2183	Corminboeuf	2'786	2,6%	2259	Galmiz	748	3,2%	2125	Bulle	24'406	2,3%
2186	Cottens	1'482	-1,5%	2260	Gempenach	314	0,0%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	318	7,8%
2194	Ferpicloz	267	0,4%	2261	Greneg	179	3,5%	2129	Corbières	917	1,1%
2196	Fribourg / Freiburg	38'117	-0,4%	2262	Gurmels	4'491	1,9%	2130	Crésuz	415	4,8%
2197	Givisiez	3'144	-1,0%	2265	Kerzers	5'049	0,1%	2131	Echarlens	846	1,8%
2198	Granges-Paccot	3'833	1,7%	2266	Kleinbösingén	699	-0,3%	2134	Grandvillard	847	0,0%
2200	Grolley	2'085	5,7%	2271	Meyriez	591	3,1%	2135	Gruyères	2'209	0,0%
2206	Marly	8'211	0,9%	2272	Misery-Courtion	2'224	5,2%	2137	Hauteville	679	-0,4%
2208	Matran	1'626	5,4%	2274	Muntelier	976	2,4%	2138	Jaun	633	-1,6%
2211	Neyruz	2'756	3,4%	2275	Murten / Morat	8'254	-0,2%	2140	Marsens	2'035	4,0%
2216	Pierrafortscha	157	-2,5%	2276	Ried	1'229	5,1%	2143	Morlon	645	0,9%
2217	Ponthaux	777	3,5%	2278	Ulmiz	432	-3,8%	2145	Le Pâquier	1'338	0,1%
2220	Le Mouret	3'146	0,2%	2284	Mont-Vully	4'121	2,8%	2147	Pont-la-Ville	610	1,7%
2226	Treyvaux	1'468	-0,9%	● La Glâne 24'979 1,4%				2148	Riaz	2'812	0,9%
2228	Villars-sur-Glâne	12'189	-0,1%	2061	Auboranges	292	4,3%	2149	La Roche	1'825	5,2%
2230	Villarsel-sur-Marly	75	4,2%	2063	Billens-Hennens	793	0,8%	2152	Sâles	1'451	0,8%
2233	Hauterive	2'594	2,6%	2066	Chapelle	322	7,0%	2153	Sorens	1'105	-1,3%
2234	La Brillaz	2'079	1,3%	2067	Le Châtelard	349	-4,4%	2155	Vaulruz	1'087	1,2%
2235	La Sonnaz	1'237	5,5%	2068	Châtonnaye	858	3,6%	2160	Vuadens	2'470	1,6%
2236	Gibloux	7'615	0,2%	2072	Ecublens	355	5,7%	2162	Bas-Intyamon	1'557	0,5%
2237	Prez	2'343	4,2%	2079	Grangettes	218	-1,8%	2163	Val-de-Charmey	2'552	0,3%
2221	Bois-d'Amont	2'312	1,9%	2086	Massonnens	549	3,2%	● La Broye 33'963 2,1%			
2171	Arconciel			2087	Mézières	1'063	1,7%	2008	Châtillon	525	7,4%
2189	Ependes			2089	Montet	446	13,2%	2011	Cugy	1'851	4,7%
2225	Senèdes			2096	Romont	5'416	0,8%	2016	Fétigny	1'082	1,3%
● La Singine 44'614 0,7%				2097	Rue	1'539	1,1%	2022	Gletterens	1'096	-0,5%
2292	Brünisried	671	2,4%	2099	Siviriez	2'352	3,1%	2025	Lully	1'157	-1,8%
2293	Düdingen	8'306	1,4%	2102	Ursy	3'303	1,0%	2027	Ménières	420	-3,2%
2294	Giffers	1'661	1,5%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'337	0,2%	2029	Montagny	2'713	1,6%
2295	Bösingen	3'423	0,4%	2114	Villorsonnens	1'485	-0,8%	2035	Nuvilly	471	6,1%
2296	Heitenried	1'395	-0,5%	2115	Torny	989	1,4%	2038	Prévondavaux	83	16,9%
2299	Plaffeien	3'611	-0,3%	2117	Villaz	2'313	0,1%	2041	Saint-Aubin	1'890	3,0%
2300	Plasselb	1'016	0,1%	● La Veveyse 19'550 1,7%				2043	Sévaz	318	5,0%
2301	Rechthalten	1'106	-0,4%	2321	Attalens	3'572	0,6%	2044	Surpierre	1'137	2,1%
2303	St. Silvester	953	-1,9%	2323	Bossonnens	1'505	-0,7%	2045	Vallon	464	2,2%
2304	St. Ursen	1'363	1,4%	2325	Châtel-St-Denis	7'424	3,3%	2050	Les Montets	1'531	0,7%
2305	Schmitten	4'165	3,3%	2328	Granges	853	-1,2%	2051	Delley-Portalban	1'222	4,0%
	Tafers	7'644	0,0%	2333	Remaufens	1'212	4,9%	2053	Belmont-Broye	5'646	1,4%
2291	Alterswil			2335	Saint-Martin	1'028	-0,9%	2054	Estavayer	10'012	2,2%
2302	St. Antoni			2336	Semsaies	1'429	-1,0%	2055	Cheyres-Châbles	2'345	0,3%
2306	Tafers			2337	Le Flon	1'221	1,8%				
2307	Tentlingen	1'352	1,0%	2338	La Verrerie	1'306	4,0%				
2308	Ueberstorf	2'383	-0,2%								
2309	Wünnewil-Flamatt	5'565	-0,1%								

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2020 dans la commune et son évolution par rapport à 2019 (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 2020 (état: 09.11.2020 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2020 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