

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2022



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Chères lectrices, chers lecteurs,

La Banque Cantonale de Fribourg en collaboration avec le cabinet de conseils Wüest Partner est heureuse de vous présenter la 10^{ème} édition de notre publication traitant du marché immobilier fribourgeois.

Durant cette période de pandémie, l'envie de devenir propriétaire s'est accentuée en raison des contraintes sanitaires. Le marché immobilier a montré sa robustesse en jouant son rôle de valeur refuge. Ainsi, le marché de la Villa et de la PPE, soutenu par des taux d'intérêt très attractifs a poursuivi sa hausse.

L'année 2022 a débuté sur des projections favorables. Celles-ci ont été rapidement revues à la baisse en raison de la guerre en Ukraine, l'inflation et les difficultés d'approvisionnement rendant la situation économique très incertaine. De ce fait, les taux d'intérêt ont également été impactés par les perspectives mentionnées ci-dessus. Les prévisions pour 2022 demeurent donc plus incertaines.

Dans l'édition de cette année, l'aspect de la durabilité des immeubles est également mis en avant. Dans le futur, cette variable aura certainement un poids de plus en plus important dans les décisions d'investissements de potentiels acquéreurs, locataires ou autres acteurs de l'immobilier. Enfin, un complément online est disponible au travers de codes QR vous permettant de découvrir des informations détaillées par communes.

Dans ce contexte, nous espérons que la présente publication vous donnera des pistes d'analyses intéressantes. Nos conseillers sont naturellement également à votre disposition. N'hésitez pas à les solliciter, en ligne, par téléphone ou dans l'une de nos succursales.

Bonne lecture

Banque Cantonale de Fribourg
Denis Galley

LocationSpot:

En complément aux analyses publiées dans cette édition, la BCF met à votre disposition son nouvel outil en ligne, Location Spot qui vous donnera des informations supplémentaires sur les indicateurs d'emplacement de votre région.

Pour des analyses interactives, veuillez scanner ce code QR:



Contexte et perspectives

Un environnement économique à nouveau incertain

Après une reprise économique fulgurante suite à la pandémie, le spectre d'une nouvelle crise sanitaire, le risque d'enlèvement du conflit ukrainien et d'inflation galopante placent déjà l'économie mondiale face à de nouvelles incertitudes. Les prévisions de croissance du PIB de la Suisse ont été revues à la baisse pour 2022, même s'il est difficile d'établir des prévisions fiables à court terme.

Quelles conséquences pour le marché immobilier suisse?

L'intensification de l'inflation avec la guerre en Ukraine (hausse des prix de l'énergie, des matières premières et des coûts d'approvisionnement) et la récente remontée des taux risquent de réduire le pouvoir d'achat des ménages rendant les perspectives sur le marché immobilier plus incertaines. Néanmoins, l'immobilier fait figure de valeur refuge face à l'inflation et reste une alternative de placement intéressante en période d'incertitude. La faible volatilité des placements immobiliers par rapport aux autres classes d'actifs devrait soutenir la demande et rendre l'engouement pour la pierre tout aussi intact en 2022. Avec une demande excédentaire combinée à une offre de nouveaux logements très faible, la dynamique des prix sur le marché de la propriété se poursuivra en 2022 en Suisse, mais à un rythme plus modéré.

2021: Des prix de transaction en forte hausse

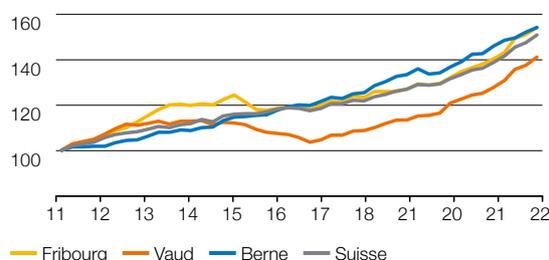
La pandémie a modifié nos attentes en termes de qualité de l'habitat avec l'envie de disposer d'un logement plus confortable, plus spacieux, dans un environnement plus vert et plus calme. Avec des conditions de financement avantageuses, cette situation a stimulé la demande en 2021. En revanche, l'offre a continué de se raréfier. Ainsi, entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022, les prix de la propriété individuelle ont connu une forte croissance en Suisse (villa: +8,7% et PPE: +7,5%). Le canton de Fribourg a pu également profiter de ce boom des prix (villa: +9,9% et PPE: +6,0%). Cette attractivité résidentielle se reflète dans la croissance démographique (+1,4%) qui a été supérieure à la moyenne nationale (+0,5%).

... et une forte baisse des vacants

Dans le canton de Fribourg, comme en Suisse, le taux de logements vacants (locatifs) a baissé en 2021, mettant fin à la hausse continue observée depuis 2013. Cette évolution est essentiellement due à un nombre plus important de ménages. En 2022, la demande devrait rester forte: l'arrivée de réfugiés ukrainiens pourrait réduire les vacants davantage. Le canton de Fribourg qui bénéficie déjà d'une croissance démographique très dynamique pourrait également en profiter.

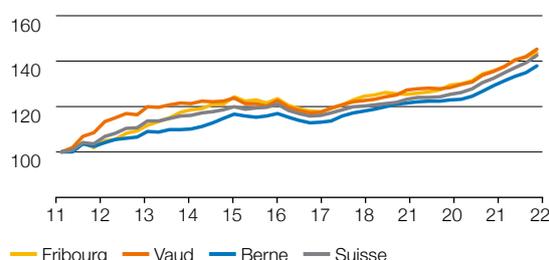
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2011)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2011)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2022

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

Les pressions inflationnistes ont amené plusieurs banques centrales à resserrer leurs politiques monétaires, à l'image de la Réserve fédérale américaine qui a déjà entamé le relèvement de ses taux directeurs dès le mois de mars 2022. Bien que le renchérissement soit limité en Suisse en comparaison avec les principales économies développées, l'inflation y a néanmoins atteint 2,9% au mois d'avril 2022, son niveau le plus élevé depuis 2008, et devrait amener la Banque nationale suisse (BNS) à mettre fin à sept années de taux directeurs négatifs. Face à une inflation record, la Banque centrale européenne a acté le jeudi 9 juin l'arrêt de sa politique monétaire expansionniste et planifie une première hausse de ses taux directeurs pour la fin juillet. La BNS s'est également engagée dans cette voie le 16 juin en amorçant un cycle de hausse des taux qui risque d'augmenter les pressions haussières sur le franc. Et si l'inflation devait perdurer, voire s'accélérer, durant les prochains mois, les taux à long terme pourraient poursuivre leur hausse déjà entamée et atteindre des niveaux plus vus depuis une décennie.

Le marché de la villa

Un engouement pour la propriété toujours aussi vif

La crise sanitaire a permis aux ménages suisses d'améliorer leur situation financière grâce à l'épargne accumulée au cours de cette période. Avec la levée des restrictions et la reprise de la consommation, le taux d'épargne devrait se normaliser. Par ailleurs, la hausse récente de l'inflation pourrait réduire le pouvoir d'achat. Dans le contexte de remontée des taux d'intérêt, la demande de logements en propriété pourrait s'essouffler quelque peu. Même si la demande devait légèrement diminuer, elle reste à un niveau élevé, et elle est toujours nettement supérieure à l'offre actuelle.

Un marché asséché

La raréfaction des terrains à bâtir a conduit à une érosion de l'offre sur le marché, depuis quelques années déjà. Avec la pandémie de Covid-19, cette dernière s'est intensifiée. En effet, le taux de l'offre au niveau cantonal poursuit sa baisse pour atteindre 2,5% au 1^{er} trimestre 2022 contre 4,4% en moyenne décennale. Il n'est désormais plus que légèrement supérieur à la moyenne nationale de 2,2%. Les taux de l'offre sont particulièrement bas dans les districts de la Singine (1,5%), du Lac (1,7%) et de la Veveyse (2,0%). C'est d'ailleurs la Veveyse qui a connu la plus forte baisse entre 2020 et 2021, l'envie d'un environnement moins urbanisé attirant les acquéreurs vaudois dans les régions aux prix plus abordables.

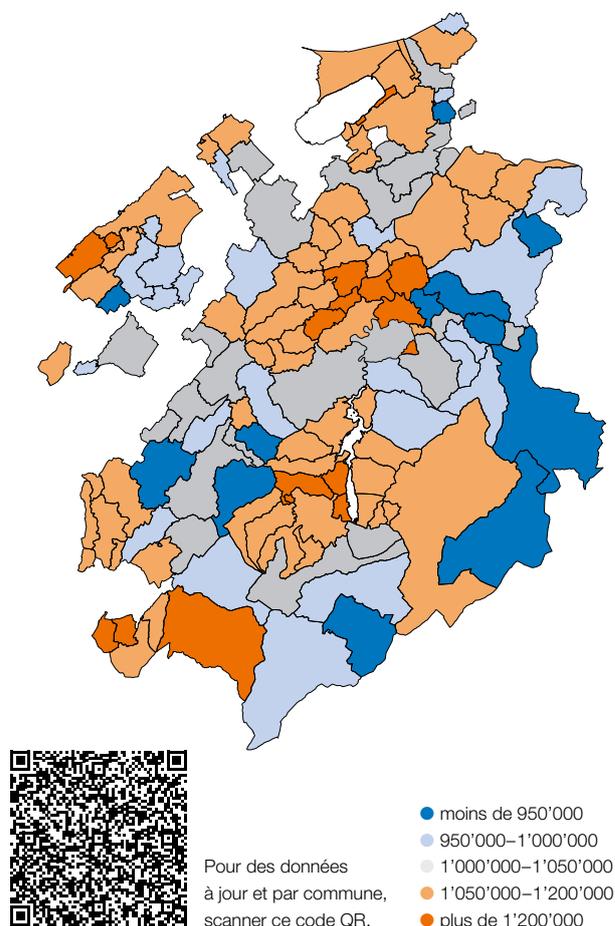
Une forte hausse des prix

Dans un contexte de raréfaction de l'offre et de forte demande, les prix ont augmenté en 2021 à un rythme inconnu depuis 30 ans en Suisse (+8,7% entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022). C'est le cas également du canton de Fribourg avec une croissance des prix encore plus forte (+9,9%). Les districts de la Gruyère, de la Sarine et de la Singine ont été particulièrement dynamiques avec des taux de croissance supérieurs à la moyenne cantonale. Actuellement, aucun renversement de tendance du côté de l'offre ne se dessine (encore) sur le marché de la propriété individuelle, c'est pourquoi nous prévoyons également une hausse des prix de la villa pour 2022, même si elle ne sera pas aussi importante que celle de 2021.

Des villas de moins en moins abordables

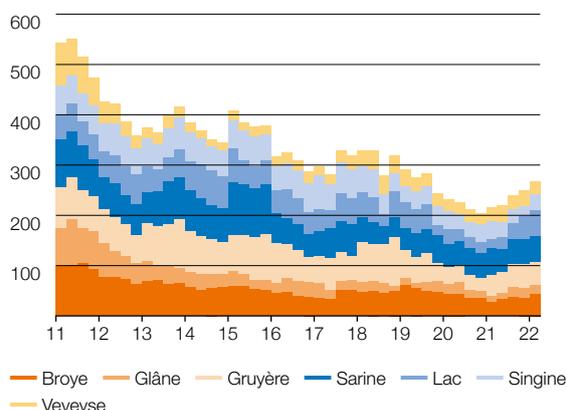
Grâce aux conditions de financement toujours favorables, les prix ont fortement augmenté ces dernières années et franchissent la barre symbolique du million de francs pour la villa de référence (voir p.12 pour la définition) dans tous les districts. Malgré cette évolution, les villas restent toutefois relativement abordables dans le canton de Fribourg, en comparaison avec les cantons voisins (Vaud: 1'581'000 CHF et Berne: 1'298'000 CHF).

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



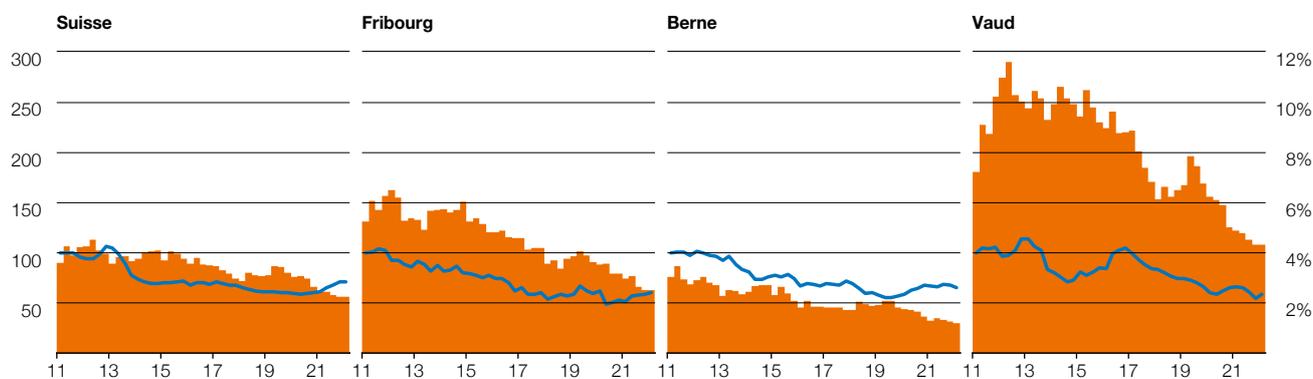
Source: Modèle hédoniste de Wüest Partner (objet moyen*)
* voir encadré page 12.

Volume de construction dans le canton de Fribourg (villas)



Source: Baublatt Info-Dienst, Wüest Partner

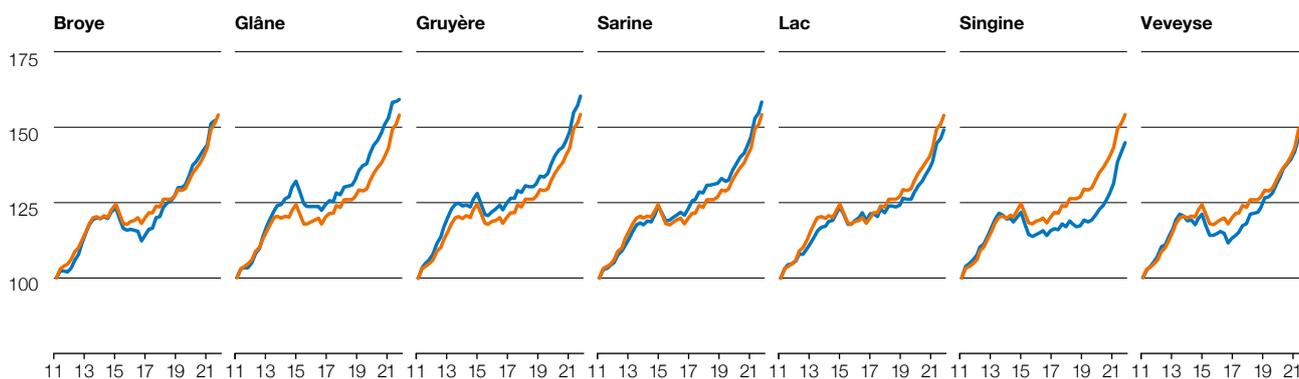
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2011)

*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)		
	2021	2011-2021	2021	2011-2021	2019	2011-2019	Fin 2021	2020-2021	2011-2021
District									
Broye	3,7%	5,6%	2,0%	1,3%	1,3%	1,9%	1'107'000	8,8%	4,1%
Glâne	2,8%	6,4%	2,3%	1,4%	0,9%	2,1%	1'068'000	7,9%	4,5%
Gruyère	2,8%	6,3%	1,5%	1,1%	0,8%	1,5%	1'139'000	9,1%	4,2%
Sarine	2,8%	4,4%	2,0%	1,3%	0,8%	1,2%	1'182'000	9,4%	4,1%
Lac	1,7%	2,9%	1,7%	1,3%	0,9%	1,3%	1'121'000	9,3%	3,5%
Singine	1,5%	2,0%	1,7%	1,2%	0,7%	1,0%	1'025'000	12,1%	3,0%
Veveyse	2,0%	6,2%	0,9%	0,7%	2,1%	1,5%	1'242'000	7,3%	3,6%
Canton									
Fribourg	2,5%	4,6%	1,8%	1,2%	1,0%	1,4%	1'125'000	9,4%	3,9%
Berne	1,3%	2,2%	1,6%	1,6%	0,5%	0,6%	1'298'000	6,1%	4,0%
Vaud	4,3%	8,2%	1,3%	0,9%	0,8%	0,9%	1'581'000	9,5%	2,9%
Suisse	2,3%	3,5%	1,5%	1,3%	0,6%	0,8%	1'471'000	7,9%	3,6%

*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

Une croissance démographique dynamique

En 2021, le canton de Fribourg a continué d'être attractif avec une croissance démographique (+1,4%) supérieure à celle de la Suisse (+0,5%) et des cantons voisins (Vaud: +0,6% et Berne: +0,4%). Au niveau des différences régionales, le dynamisme est marqué pour la Veveyse (+2,9%) et la Glâne (+2,2%) avec des taux de croissance de la population supérieurs à leur moyenne décennale. C'est le cas également de la Singine. Ce dynamisme démographique a soutenu la demande de logements en 2021 comme l'indique la baisse généralisée des vacants. C'est d'ailleurs pour le district de la Veveyse que la baisse a été la plus forte.

Des investissements nominaux à la hausse

Après la forte baisse de l'activité de construction de ces dernières années, les investissements nominaux dans la construction de logements collectifs ont augmenté en 2021. Cette évolution s'explique par un nombre plus élevé de demandes de permis de construire observé fin 2021. Elle reflète aussi la forte augmentation des coûts de construction comme en atteste la hausse de l'indice des prix de la construction de l'OFS (+5% entre octobre 2020 et octobre 2021) ainsi que la recherche de construction plus qualitative (concept énergétique surtout).

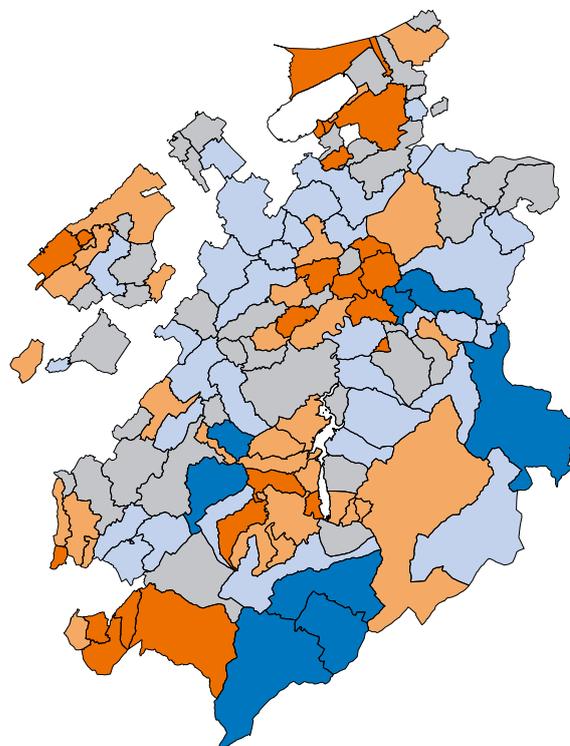
Une forte baisse de l'offre

Comme pour la villa, la contraction de l'offre en PPE a été forte au cours de 2021. Alors que le taux de l'offre a toujours fluctué autour de sa moyenne décennale de 6%, il s'établit fin 2021 à 4,9% se rapprochant ainsi de la moyenne Suisse de 4%. Cette baisse de l'offre s'observe également au niveau des districts avec la Gruyère (7,4%) et la Veveyse (3,9%), alors que leur taux de l'offre dépasse 10% en moyenne décennale. Ces deux régions dont l'activité de construction est plus dynamique (avec Bulle et Châtel-Saint-Denis) présentent une bonne absorption des nouveaux logements.

Une forte croissance des prix

La dynamique de la demande et de l'offre a contribué à augmenter les prix (+6,1% entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022). Même si cette hausse a été plus faible qu'au niveau national (+7,5%), elle est réelle et se poursuit depuis le milieu de l'année 2020. Ainsi, début 2022, la PPE de référence (voir p. 12) coûte en moyenne 736'000 CHF dans le canton de Fribourg. Elle reste néanmoins plus abordable que dans le reste de la Suisse (Berne: 833'000 CHF, Vaud: 1'116'000 CHF). Les différences entre districts indiquent que les écarts de prix se sont réduits au cours de l'année 2021 (Singine: 658'000 CHF, Sarine: 813'000 CHF). Tous les districts ont connu une hausse des prix et c'est en Glâne qu'elle a été la plus forte (+9,2%), car les prix moyens absolus y sont inférieurs.

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

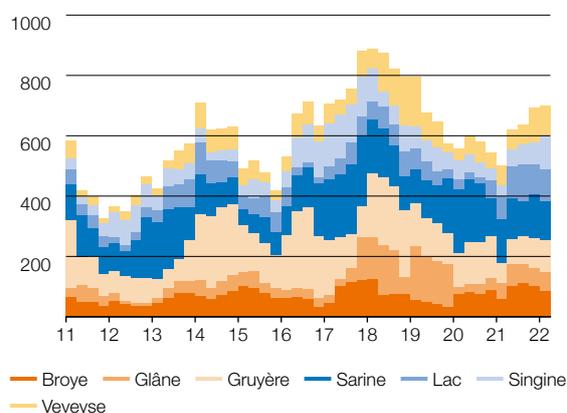


Pour des données à jour et par commune, scanner ce code QR.

- moins de 600'000
- 600'000–650'000
- 650'000–700'000
- 700'000–750'000
- plus de 750'000

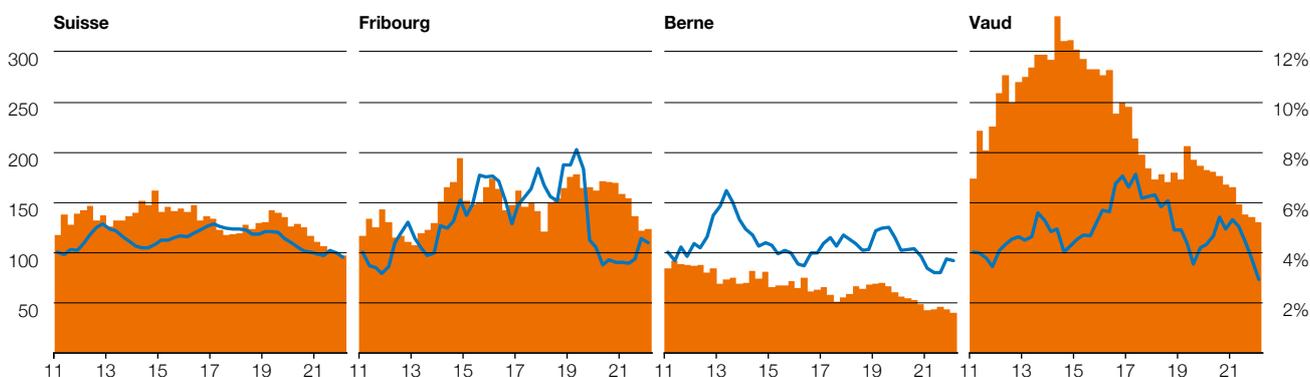
Source: Modèle hédoniste de Wüest Partner (objet moyen*)
* voir encadré page 12.

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

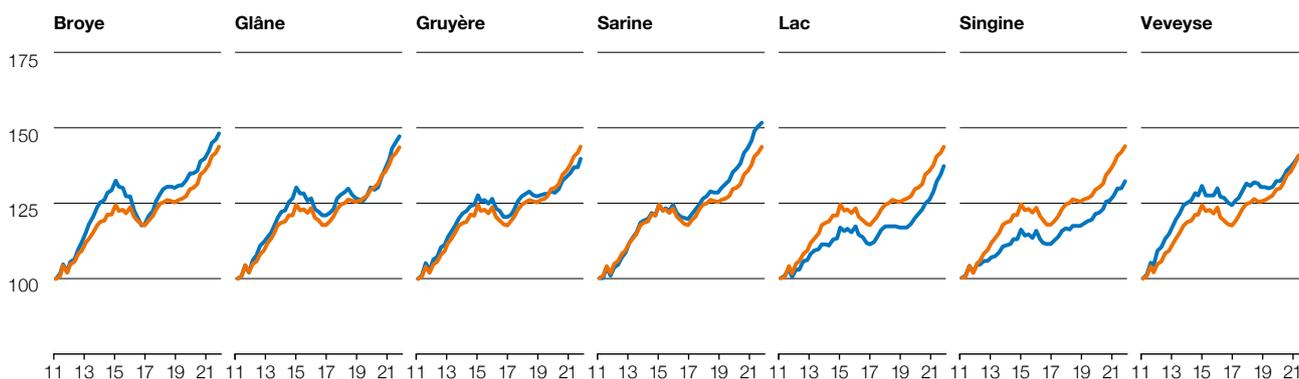
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2011)

*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)		
	2021	2011–2021	2021	2011–2021	2019	2011–2019	Fin 2021	2020–2021	2011–2021
District									
Broye	4,9%	6,1%	2,0%	1,3%	3,9%	4,4%	700'000	6,0%	3,6%
Glâne	8,8%	6,3%	2,3%	1,4%	4,3%	3,3%	695'000	9,2%	3,5%
Gruyère	7,5%	10,9%	1,5%	1,1%	3,1%	3,4%	703'000	4,4%	3,0%
Sarine	4,8%	4,6%	2,0%	1,3%	2,5%	1,6%	813'000	6,9%	4,0%
Lac	2,4%	3,1%	1,7%	1,3%	2,7%	2,5%	725'000	7,5%	2,8%
Singine	2,1%	2,4%	1,7%	1,2%	2,2%	2,0%	658'000	4,5%	2,5%
Veveyse	3,9%	10,1%	0,9%	0,7%	5,7%	3,6%	779'000	4,8%	3,3%
Canton									
Fribourg	4,9%	5,9%	1,8%	1,2%	3,0%	2,5%	736'000	6,1%	3,3%
Berne	1,7%	2,7%	1,6%	1,6%	0,8%	1,0%	833'000	6,7%	2,8%
Vaud	5,4%	9,2%	1,3%	0,9%	1,4%	1,5%	1'116'000	6,9%	2,9%
Suisse	4,0%	5,2%	1,5%	1,3%	1,4%	1,5%	1'005'000	7,1%	3,0%

*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 de rendement

Recul de l'offre de logements locatifs

Pour les appartements en location, le taux de l'offre dans le canton de Fribourg continue de baisser en 2021 pour s'établir à 9,8% au 1^{er} trimestre 2022. Il s'agit de la valeur la plus basse de ces cinq dernières années. Il reste toutefois élevé par rapport au reste de la Suisse (Berne: 6,5%, Vaud: 6,4% et Suisse: 6,2%). La Broye (11,3%), la Glâne (10,9%) et la Sarine (10,9%) se situent au-dessus de la moyenne cantonale.

Des loyers des appartements stables

Après la baisse continue observée ces dernières années, les loyers dans le canton de Fribourg sont restés stables au cours de l'année 2021, alors que la baisse des loyers de l'offre se poursuit en Suisse. Ceci peut s'expliquer par un effet de composition de l'offre avec des objets anciens qui arrivent sur le marché à l'échelle Suisse (en raison de la faiblesse de l'activité de construction). Au niveau cantonal, le loyer médian s'élève à 200 CHF/m², an avec un maximum de 221 CHF/m², an pour Châtel-Saint-Denis, la Veveyse est le district avec le taux de logements vacants (locatifs) le plus bas du canton (1,7% contre 3,6%).

Des défis structurels pour l'immobilier commercial

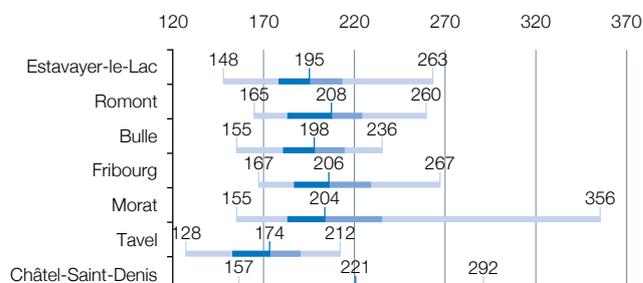
La digitalisation dans l'immobilier met autant de pression sur le marché des bureaux que sur celui des surfaces de vente. Alors que la vente au détail continue d'être concurrencée par le commerce en ligne, les incertitudes sur la demande en surfaces de bureau proviennent essentiellement des possibilités étendues du télétravail. Par rapport à la période pré-Covid19, la demande se transforme vers plus de flexibilité tant sur les surfaces louées que sur la durée des baux.

Des loyers des bureaux à la hausse

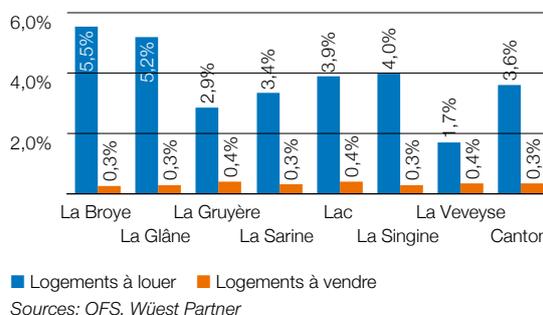
En 2021, la reprise économique a été particulièrement bénéfique dans le canton de Fribourg avec des évolutions positives de l'emploi dans le secteur des services. Cela a bénéficié au marché du bureau avec une forte hausse des loyers (+7% selon l'indice des loyers de l'offre entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022), alors que les loyers ont baissé au niveau Suisse (-2,4% sur la même période). Cela pourrait s'expliquer par une meilleure absorption des surfaces dans le canton de Fribourg. Alors que le taux de l'offre en Suisse est stable depuis plusieurs années (environ 7%), il baisse de façon continue depuis 2014 dans le canton pour s'établir à 2% en 2020. Certes, avec la pandémie et la généralisation du télétravail, le nombre de bureaux disponibles sur le marché a augmenté. Mais, le risque d'observer une situation d'offre excédentaire serait faible, même si les structures de travail dans certaines grandes entreprises devaient évoluer rapidement.

Niveau actuel des loyers par chef-lieu

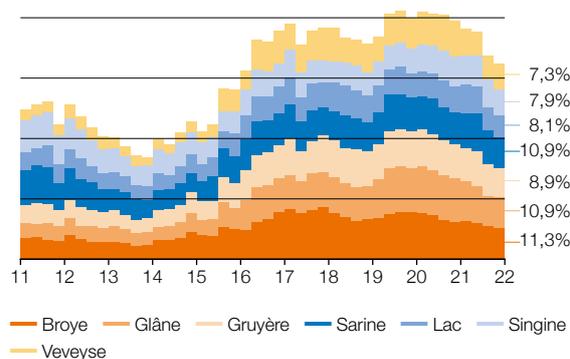
(quantiles, en CHF/m², an)



Taux de logements vacants par district en 2022

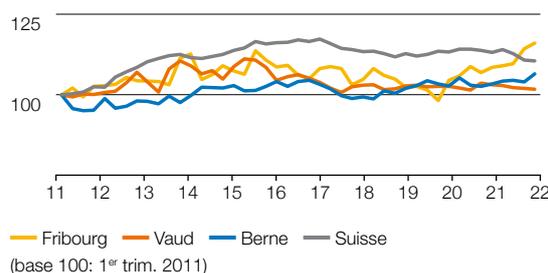


Taux de l'offre* par district, par année



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

Indices des loyers des bureaux



Durabilité et valeur des immeubles

Les enjeux de la neutralité carbone

Avec un secteur du bâtiment responsable du tiers des émissions de CO₂ en Suisse, l'exploitation des immeubles devra devenir neutre en carbone pour atteindre l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050. Ainsi, les dépenses seront importantes ces prochaines années. Or, selon un sondage réalisé auprès de 237 investisseurs institutionnels immobiliers de Suisse, 49% d'entre eux seraient prêts à payer davantage pour un bâtiment qui émet très peu de CO₂. Dans une récente étude empirique, Wüest Partner a évalué les conséquences de la durabilité sur la valeur de marché des immeubles de rendement avec comme exemple une amélioration du chauffage. À partir d'un échantillon de 40'000 contrats de bail conclus entre 2015 et 2020 pour environ 2'400 immeubles d'habitation ainsi que 432 transactions d'immeubles d'habitation réalisées depuis 2017, Wüest Partner a modélisé de manière détaillée, pour chacun des immeubles examinés, les émissions de CO₂ provenant d'énergies fossiles. Ainsi, les chauffages au fioul et au gaz émettent en moyenne 25 kg de CO₂/m², an dans les immeubles d'habitation en Suisse. Sur la base de ces données individuelles, l'étude a permis d'analyser l'effet statistique du type de chauffage sur les prix (loyers et taux d'escompte) des immeubles en prenant en compte les différences de qualité des objets liées à la situation, à l'état et au standard d'aménagement qui ont également un impact sur les prix.

Des coûts d'investissement plus élevés ...

Le passage d'un chauffage au fioul ou au gaz à une pompe à chaleur entraîne des frais supplémentaires: en moyenne, l'installation d'un nouveau chauffage à énergie fossile coûte 1'300 CHF par logement (1'300 CHF pour le fioul et 1'200 CHF pour le gaz). En revanche, le coût d'acquisition s'élève à plus de dix mille francs pour les pompes à chaleur. Si on calcule l'investissement dans une pompe à chaleur sous la

forme de mensualité, cela représente un surcoût de 34 CHF par logement et par mois par rapport à celui d'un nouveau chauffage au fioul ou au gaz (39 CHF contre 5 CHF pour le chauffage au fioul ou au gaz).

... mais des loyers nets plus élevés

Dans un immeuble d'habitation chauffé par une pompe à chaleur, le loyer net est en moyenne supérieur de 40 CHF par logement et par mois au loyer net d'un immeuble identique mais chauffé au fioul ou au gaz. Pour le locataire, cette hausse des loyers est en grande partie compensée par une baisse des charges (acompte de charges et frais accessoires) de 33 CHF par logement et par mois. Ce qui représente en termes de loyer brut une hausse de 7 CHF par logement et par mois.

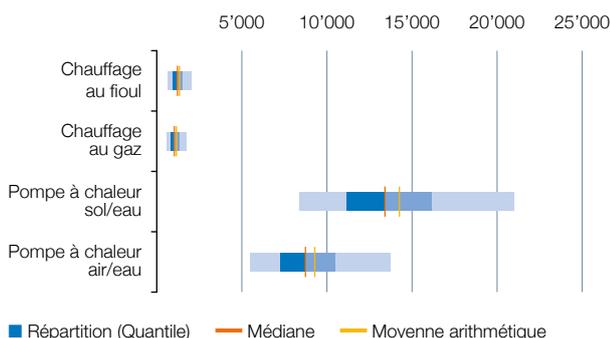
... et des taux d'escompte plus faibles

Selon les données des transactions effectives, en moyenne, une réduction de CO₂ de 1 kg/m², an réduit le taux d'escompte de 0,4 point de base. À partir d'une économie moyenne de 25 kg de CO₂/m², an pour le passage d'un chauffage à énergie fossile à énergie durable, la baisse est de 10 points de base. En termes de valeur de marché, selon la conjoncture actuelle, la plus-value moyenne est de 4% (plus ou moins selon l'immeuble considéré).

La guerre en Ukraine a changé la donne

Alors qu'un investisseur serait prédisposé à payer plus pour un immeuble chauffé à énergie durable, la guerre en Ukraine vient de nous montrer l'importance de notre dépendance énergétique vis-à-vis des énergies fossiles. Si le conflit devait s'enliser, la hausse des prix de l'énergie s'intensifierait. Avec des coûts plus élevés pour un chauffage à énergie fossile, la propension à payer des investisseurs institutionnels pourrait certainement gagner en importance.

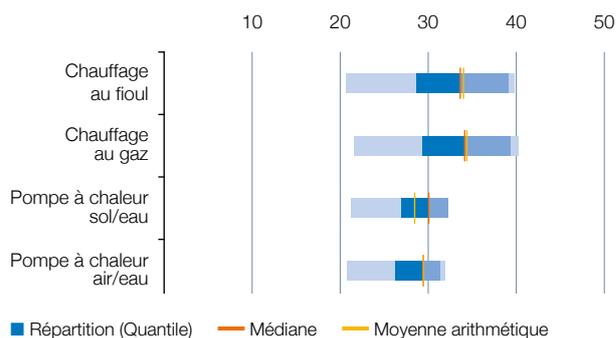
Coût d'acquisition d'un nouveau chauffage par type de chauffage (CHF par logement)



■ Répartition (Quantile) — Médiane — Moyenne arithmétique

Base: 2'438 immeubles d'habitation, Source: Wüest Partner

Frais accessoires: acomptes des locataires par type de chauffage (en CHF par m²)



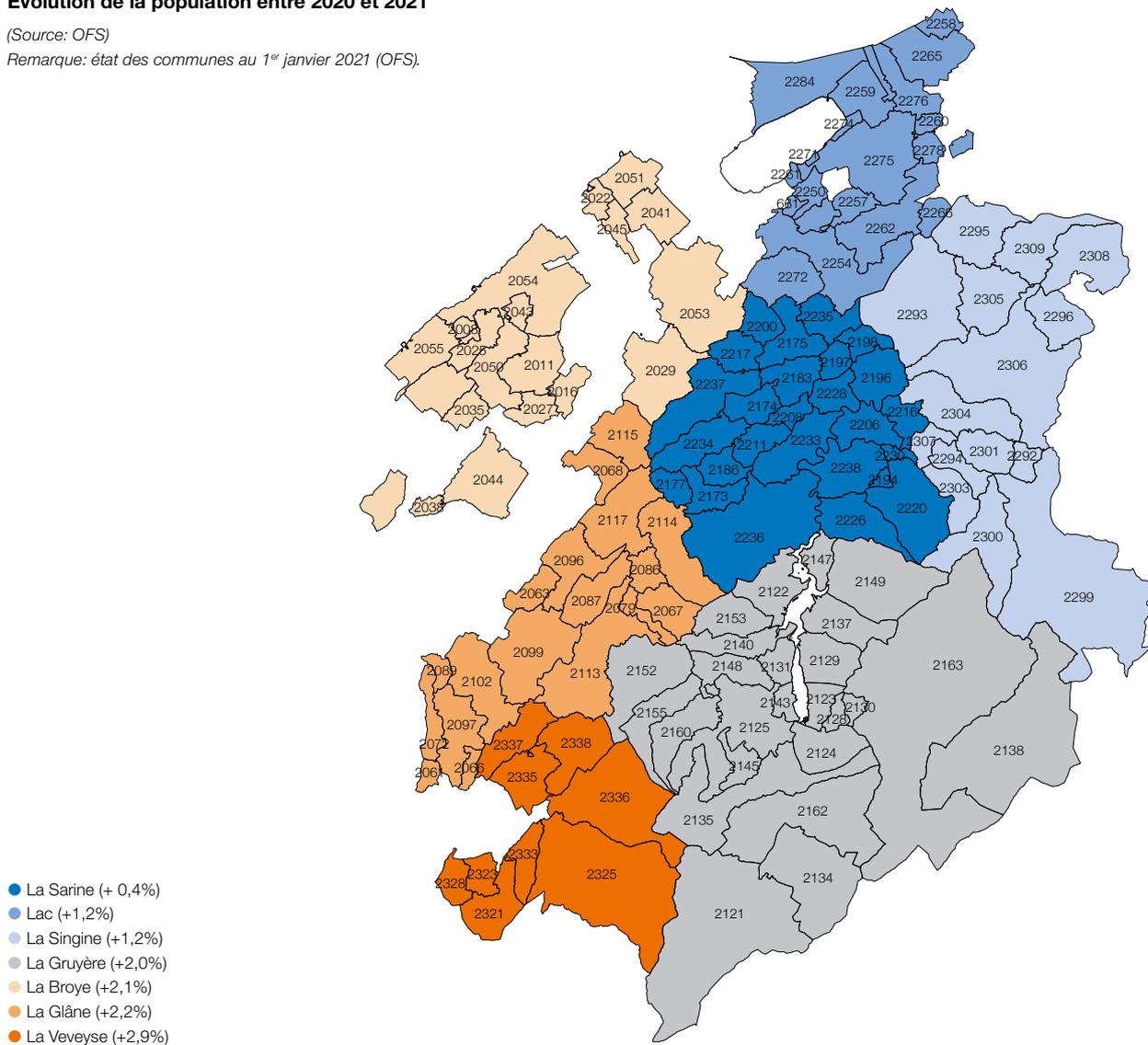
■ Répartition (Quantile) — Médiane — Moyenne arithmétique

Base: 39'860 contrats de bail, Source: Wüest Partner

Évolution de la population entre 2020 et 2021

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2021 (OFS).



Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2020–2021	2,1%	2,2%	2,0%	0,4%	1,2%	1,2%	2,9%	1,4%	0,4%	0,6%	0,5%
Taux de croissance annuel moyen (2011–2021)	2,3%	1,9%	2,1%	1,0%	1,3%	0,8%	2,0%	1,5%	0,6%	1,2%	0,9%
Part des étrangers (2020)	19,7%	20,3%	27,2%	28,1%	22,0%	11,7%	21,1%	23,1%	16,6%	33,2%	25,5%
Emplois											
Évolution 2018–2019	1,1%	0,8%	1,2%	1,1%	1,3%	0,5%	1,5%	0,9%	1,1%	1,9%	1,1%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2020.4–2021. 4	7,2%	6,7%	6,1%	2,0%	3,8%	3,6%	7,0%	3,9%	3,8%	5,0%	4,1%
Chômage											
2021	2,5%	3,4%	2,9%	2,1%	3,5%	1,5%	2,8%	3,0%	2,4%	4,1%	3,0%
Taux moyen 2016–2021	2,4%	3,0%	2,8%	1,9%	1,4%	2,9%	3,3%	2,8%	2,3%	4,1%	2,9%

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 2021 (état: 15.12.2021 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2021 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