



Le marché immobilier fribourgeois

Perspectives de l'économie fribourgeoise 2023



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Éditorial



Chères lectrices, chers lecteurs,

Sur le marché de l'immobilier, les années se succèdent et ne se ressemblent pas. Alors que la période de pandémie a vivement encouragé l'acquisition de logements plus spacieux, le climat inflationniste et la hausse des taux hypothécaires ont conduit bon nombre de ménages à temporiser le projet de devenir propriétaires.

De fait, le contexte a changé: place désormais à la normalisation et à la stabilisation des prix qui demeurent toutefois significatifs. Avec un marché de l'emploi en plein essor et la forte croissance démographique qui en résulte pour le canton, la demande reste importante, bien que davantage axée sur la location.

Les coûts de construction demeurent également élevés: l'inflation, la hausse des taux d'intérêts, la pénurie de personnel ainsi que la raréfaction des terrains à bâtir sont autant de facteurs qui expliquent cette évolution. Les rénovations et les transformations connaissent pour leur part un engouement croissant. Les conditions actuelles incitent en effet les propriétaires à miser sur l'efficacité énergétique, un essor que la banque soutient fortement.

Je vous souhaite une excellente lecture de la 11^{ème} édition de cette brochure qui assurément vous offrira une bonne vue d'ensemble de l'évolution du marché immobilier de notre canton. N'hésitez pas à utiliser le code QR qui vous est proposé: il s'agit là d'un outil précieux pour obtenir des données actuelles sur les indicateurs d'emplacement de votre région.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Wenger', written in a cursive style.

Daniel Wenger, Président de la Direction Générale
Banque Cantonale de Fribourg

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 ou cliquer sur ce [lien](#).



Contexte et perspectives

Vers une stabilisation des prix en 2023

Le retour de l'inflation et la hausse des taux d'intérêt qui s'en est suivie ont radicalement changé le contexte de marché pour les investisseurs et propriétaires immobiliers. Les prix des villas et appartements en PPE ont certes encore augmenté au cours de l'année 2022, mais la période de hausse continue des prix est bel et bien terminée et on se dirige désormais vers une normalisation et une stabilisation de la dynamique des prix. Malgré un contexte monétaire moins favorable, le marché immobilier fribourgeois peut encore compter sur des fondamentaux économiques et démographiques solides.

Créations d'emplois et d'entreprises

La conjoncture économique a été globalement favorable en 2022, avec une croissance du PIB de 2,1%, alimentée par un fort rebond de la consommation privée (+4,0%). Le marché de l'emploi a en outre connu un formidable élan, avec de nombreuses créations d'emplois et d'entreprises (+4,1% en Suisse et même +5,1% à Fribourg) et un taux de chômage en forte baisse (de 3,0% en 2021 à 2,3% en 2022). Les districts de la Gruyère, de la Broye et de Glâne ont été particulièrement dynamiques avec plus de 6% de nouvelles entreprises créées.

Le canton de Fribourg ne cesse d'attirer de nouveaux résidents

En raison de l'essor du marché de l'emploi, les entreprises ont aujourd'hui de plus en plus de difficultés à recruter du personnel adéquat sur le marché local et font souvent appel à de la main d'œuvre venue de l'étranger. Cela a stimulé la croissance démographique en 2022 (+1,5% à Fribourg, largement au-dessus de la moyenne nationale), et la tendance pourrait encore s'accroître cette année. Les premiers chiffres du secrétariat d'État aux migrations indiquent en effet une nette progression de l'immigration au 1^{er} trimestre 2023. À cela s'ajoutent environ 2'500 réfugiés venus d'Ukraine qui sont actuellement à Fribourg et qui sont susceptibles de s'installer de façon plus pérenne au vu de l'enlisement du conflit.

Situation contrastée sur les marchés de la propriété et de la location

Les prix élevés de l'immobilier et la remontée fulgurante des taux hypothécaires en 2022 a rendu le logement en propriété inabordable pour de nombreux ménages. L'engouement pour le logement en propriété accentué par la pandémie est ainsi en train de retomber, et la demande est en repli pour les villas comme pour les PPE en ce début d'année 2023.

Le contraste avec le marché de la location est saisissant: la croissance démographique et les coûts élevés de la propriété y ont au contraire catalysé la demande, et ce dans un contexte de construction anémique et d'offre limitée. Un renchérissement sensible des loyers est donc à prévoir en 2023.

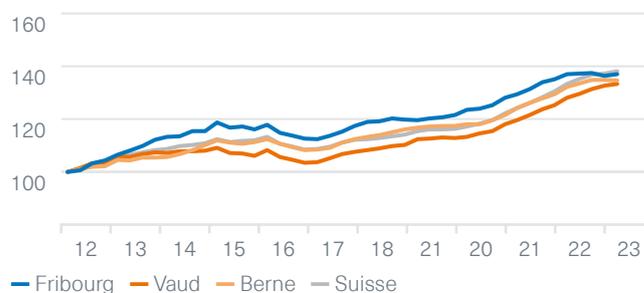
Villas: indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2012, état: 1^{er} trim. 2023



Appartements en PPE: indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2012, état: 1^{er} trim. 2023



Canton de Fribourg: principales tendances pour 2023

	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

Si le recul des prix de l'énergie observé depuis plusieurs mois a eu pour conséquence une baisse de l'inflation depuis les sommets atteints en 2022, celle-ci reste cependant supérieure au niveau cible de 2% dans la plupart des économies développées. Dès lors, le cycle de hausse des taux d'intérêt entamé en 2022 par les principales banques centrales s'est poursuivi durant le premier semestre de l'année en cours jusqu'à des niveaux jamais atteints depuis 15 ans. Dans ce contexte, la Banque nationale suisse a mis fin en septembre 2022 à sept années de taux négatifs pour graduellement augmenter son taux directeur jusqu'au niveau de 1,50% au mois de mars 2023.

Le marché de la villa

La dynamique des prix s'essouffle

Si les prix des villas ont encore augmenté à Fribourg en 2022 (+6,5%), ils marquent toutefois une dynamique plus mesurée par rapport à l'année précédente, où ils avaient flambé de plus de 9%. C'est particulièrement sur la deuxième partie de l'année 2022 ainsi qu'au début de 2023 que l'on constate une perte de vitesse. Les prix n'ont ainsi augmenté que de 0,4% au 1^{er} trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. On peut s'attendre à une stabilisation des prix en 2023, car les coûts de financement plus élevés pèsent sur la demande et l'on observe déjà une détente sur le marché.

Fribourg affiche encore des prix abordables

À fin 2022, le prix d'une villa moyenne s'élevait à 1,2 million de francs en moyenne dans le canton. Ainsi, les villas fribourgeoises demeurent plus abordables que dans le reste du pays (1,58 million en moyenne), elles sont 12% moins chères que dans le canton de Berne et même 30% moins chères que dans le canton de Vaud. Ce sont les districts de la Singine et de la Glâne où les prix sont les moins élevés, la Veveyse reste environ 10% plus chère que le reste du canton.

Malgré cela, la hausse combinée des prix et des taux hypothécaires en 2022 a rendu le rêve d'acquérir une villa inaccessible pour de nombreux ménages. On estime en effet que les coûts annuels liés à l'acquisition d'une villa standard (amortissement et intérêts) ont bondi d'environ 70% entre fin 2021 et fin 2022 avec une hypothèque à taux fixe sur 10 ans et de 20% avec une hypothèque SARON. Et ce, alors que l'inflation grignote le pouvoir d'achat des ménages et que de nouvelles hausses des taux sont encore possibles en 2023.

Net recul de la demande pour des villas

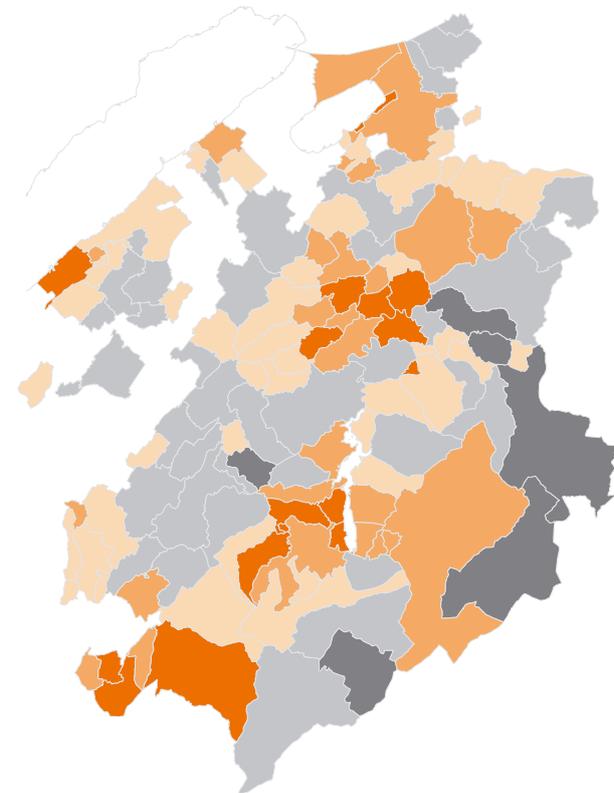
Il n'est donc guère surprenant que la demande se contracte. Cela se reflète dans le nombre d'abonnements de recherche pour des villas, qui affiche une baisse de 11% sur un an en mars 2023. Ce recul de la demande reste toutefois plus mesuré que dans le canton de Vaud, par exemple, en raison du niveau globalement plus attractif des prix et des nouvelles possibilités offertes par le télétravail.

Une offre qui remonte progressivement

Le taux de l'offre des villas a augmenté à Fribourg comme dans le reste du pays en 2022, bien qu'il soit encore inférieur à sa moyenne décennale. L'élargissement de l'offre a été particulièrement marqué dans le district de la Veveyse. C'est donc bien vers une détente du marché que l'on se dirige, avec un rééquilibrage progressif de l'offre et de la demande. Trouver une maison individuelle peut toutefois encore être compliqué dans les régions du Lac et de la Singine où le taux de l'offre et celui des logements vacants sont faibles.

Villas: atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état: 1^{er} trimestre 2023

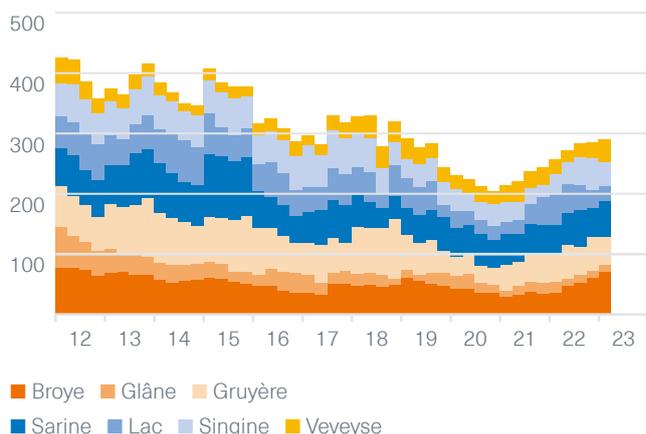


■ Moins de 1,0 mio ■ 1,0 à 1,1 mio ■ 1,1 à 1,2 mio ■ 1,2 à 1,3 mio
■ 1,3 mio et plus

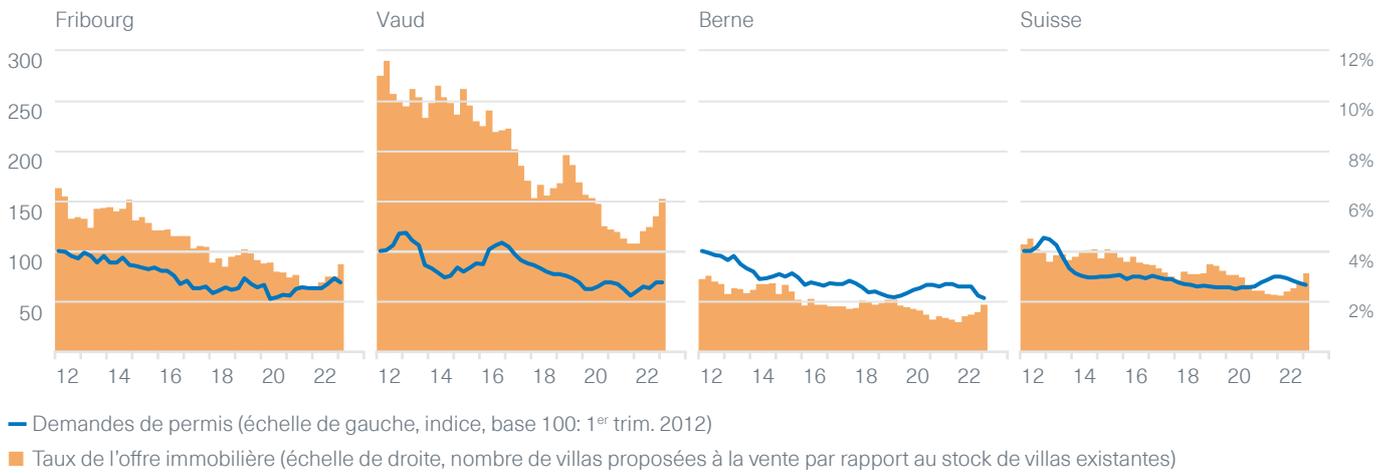


Pour des données à jour et par commune veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).

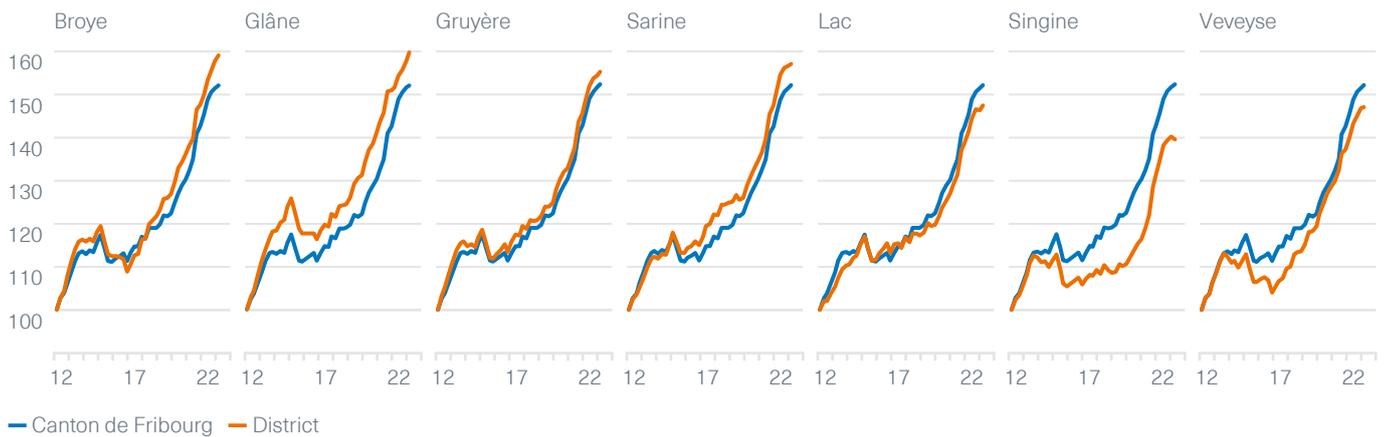
Villas: volume de construction dans le canton de Fribourg
Coûts en mio CHF des projets autorisés à la construction



Villas: taux de l'offre immobilière et activités de construction



Villas: indices des prix de transaction



Villas: principaux indicateurs

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix de transaction		
	2022	2012-2022	2022	2012-2022	2020	2012-2020	Fin 2022	2021-2022	2012-2022
District									
Broye	3,9%	5,2%	1,5%	1,4%	1,3%	1,7%	1'173'000	+6,6%	+4,2%
Glâne	3,2%	5,9%	2,0%	1,6%	0,5%	1,8%	1'104'000	+4,0%	+4,2%
Gruyère	3,4%	6,0%	1,6%	1,2%	0,7%	1,2%	1'208'000	+6,5%	+4,0%
Sarine	3,3%	4,2%	2,4%	1,4%	0,8%	1,1%	1'264'000	+6,7%	+4,2%
Lac	2,0%	2,7%	1,4%	1,3%	1,0%	1,3%	1'189'000	+6,2%	+3,7%
Singine	1,7%	1,9%	1,3%	1,2%	0,7%	1,0%	1'111'000	+7,6%	+3,1%
Veveyse	3,9%	5,7%	0,7%	0,8%	1,2%	1,3%	1'333'000	+6,9%	+3,5%
Canton									
Fribourg	3,0%	4,3%	1,8%	1,3%	0,9%	1,3%	1'199'000	+6,5%	+3,9%
Vaud	5,4%	7,8%	1,1%	0,9%	0,6%	0,9%	1'720'000	+7,5%	+2,9%
Berne	1,6%	2,0%	1,5%	1,6%	0,4%	0,6%	1'359'000	+4,7%	+4,3%
Suisse	2,7%	3,3%	1,3%	1,3%	0,5%	0,7%	1'576'000	+6,3%	+3,8%

Taux de l'offre/de vacants/de construction: moyenne annuelle de l'année 2022 resp. des années 2012 à 2022. Vacants: tous les logements.
 Prix de transaction: objet moyen (défini à la page 12); état à la fin de l'année 2022 et taux de croissance annuels moyens.

Le marché de la PPE

Stabilité des prix depuis début 2022

Le fléchissement de la dynamique des prix a été plus marqué pour la PPE que pour la villa à Fribourg. Le prix des PPE n'a en effet augmenté que de 1,7% en 2022 par rapport à 2021 dans le canton (contre 6,1% l'année précédente), et l'indice des prix n'a quasiment plus bougé depuis le début de 2022. La Broye affiche une perte de vitesse particulièrement marquée, et le district de la Sarine a même vu un léger recul du niveau des prix en 2022 (-0,6%). C'est donc bien à la fin d'un cycle que l'on assiste, les prix de l'immobilier cessent enfin d'augmenter, et la stabilité des prix devrait perdurer cette année également. Elle s'explique, tout comme pour les villas, par le rééquilibrage de l'offre et de la demande.

Des ménages renoncent à l'achat d'une PPE au profit d'une location

Des coûts de financement élevés découragent un grand nombre de ménages de l'accession à la propriété, et ceux-ci doivent se contenter d'une location. Cet effet de substitution entre logements en propriété et en location se reflète notamment dans le nombre d'abonnements de recherche: il a diminué de 11% sur un an pour les appartements en PPE (état: mars 2023), et augmenté en parallèle de 9% pour les locatifs.

Faible construction de nouveaux logements

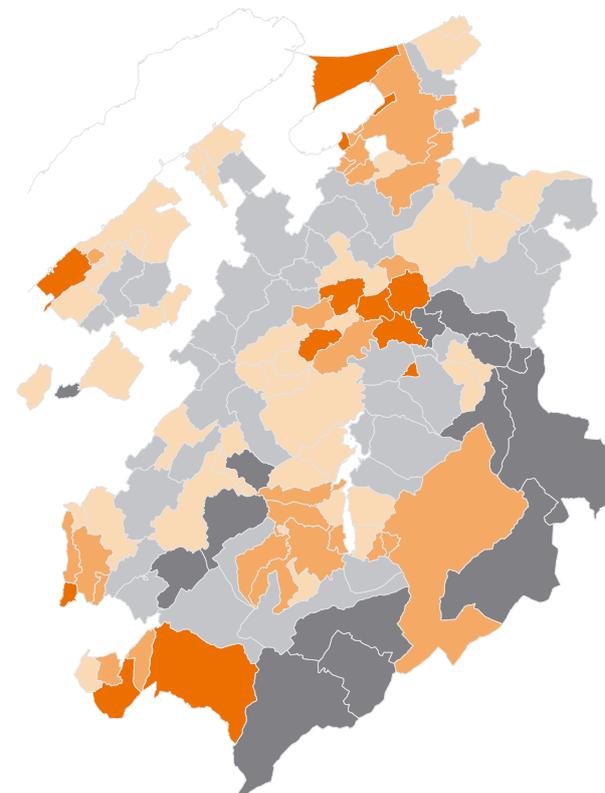
Le volume d'investissement dans la construction d'immeubles multifamiliaux neufs est en net repli depuis 2018 à Fribourg. Il faut même remonter au début de 2012 pour retrouver un volume d'investissement aussi faible qu'au 1^{er} trimestre 2023. C'est d'autant plus remarquable que les coûts de la construction sont maintenant beaucoup plus élevés. Le nombre de nouveaux logements construits est donc faible. Outre la hausse des taux d'intérêt et des coûts de la construction (voir le chapitre sur les coûts de construction, p.9), des problèmes de capacité (pénurie de personnel et perturbations des chaînes d'approvisionnement), le manque de terrains à bâtir et des facteurs réglementaires et administratifs (exigences écologiques, protection contre le bruit, délais longs pour l'obtention d'un permis et oppositions fréquentes) entravent l'activité de construction.

L'offre augmente malgré une construction faible

Il peut paraître étonnant que le taux de l'offre des appartements en PPE progresse alors que l'activité de construction est affaiblie. Cela pourrait plutôt provenir d'une volonté des promoteurs et investisseurs de mettre en vente leur bien rapidement, avant une potentielle baisse des prix, ou encore de l'allongement des durées d'absorption des villas dû à la friabilité des acquéreurs. Les districts de la Broye et de la Glâne enregistrent actuellement les taux de l'offre les plus élevés.

Appartements en PPE: atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état: 1^{er} trimestre 2023



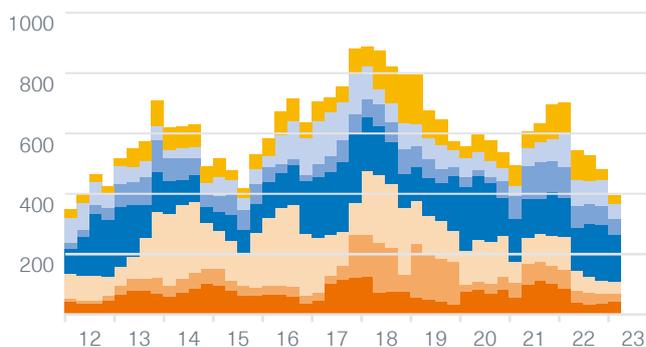
■ Moins de 650'000 ■ 650'000 à 700'000 ■ 700'000 à 750'000
■ 750'000 à 800'000 ■ 800'000 et plus



Pour des données à jour et par commune veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).

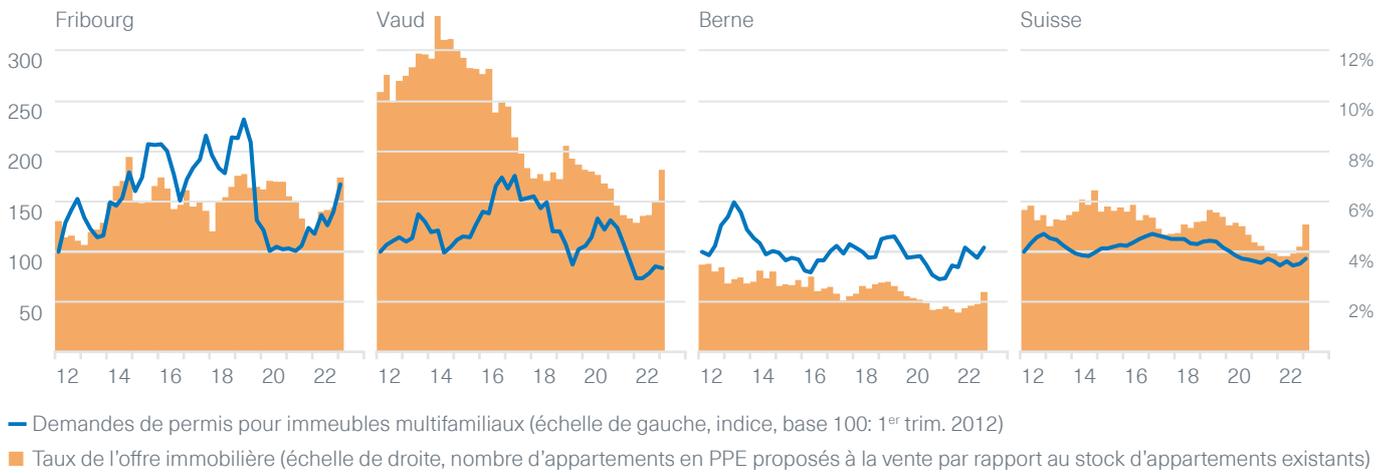
Immeubles multifamiliaux: volume de construction

Coûts en mio CHF des projets autorisés à la construction



■ Broye ■ Glâne ■ Gruyère
■ Sarine ■ Lac ■ Singine ■ Veveyse

Appartements en PPE: taux de l'offre immobilière et activités de construction



Appartements en PPE: indices des prix de transaction



Appartements en PPE: principaux indicateurs

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix de transaction		
	2022	2012-2022	2022	2012-2022	2020	2012-2020	Fin 2022	2021-2022	2012-2022
District									
Broye	9,3%	6,2%	1,5%	1,4%	3,7%	4,3%	714'000	+1,3%	+3,1%
Glâne	8,2%	6,5%	2,0%	1,6%	3,6%	3,4%	716'000	+3,0%	+3,1%
Gruyère	5,9%	10,7%	1,6%	1,2%	3,4%	3,4%	731'000	+3,2%	+2,7%
Sarine	6,3%	4,8%	2,4%	1,4%	1,9%	1,7%	807'000	-0,6%	+3,4%
Lac	2,7%	3,1%	1,4%	1,3%	2,4%	2,5%	747'000	+3,6%	+2,8%
Singine	2,6%	2,3%	1,3%	1,2%	3,7%	2,2%	687'000	+3,1%	+2,4%
Veveyse	6,8%	9,8%	0,7%	0,8%	3,0%	3,5%	799'000	+2,5%	+2,6%
Canton									
Fribourg	5,8%	5,9%	1,8%	1,3%	2,8%	2,6%	751'000	+1,7%	+3,0%
Vaud	6,0%	8,9%	1,1%	0,9%	1,9%	1,6%	1'192'000	+6,4%	+2,5%
Berne	1,9%	2,5%	1,5%	1,6%	0,8%	1,0%	871'000	+4,9%	+3,0%
Suisse	4,2%	5,1%	1,3%	1,3%	1,4%	1,5%	1'068'000	+5,9%	+3,0%

Taux de l'offre/de vacants/de construction: moyenne annuelle de l'année 2022 resp. des années 2012 à 2022. Vacants: tous les logements.

Prix de transaction: objet moyen (défini à la page 12); état à la fin de l'année 2022 et taux de croissance annuels moyens.

Le marché des immeubles de rendement

L'attractivité exceptionnelle du canton met sous pression le marché locatif

Le canton de Fribourg a gagné environ 2'500 nouveaux ménages chaque année depuis 2013, ce qui représente un taux de croissance annuel d'environ 2%, soit le taux le plus élevé de Suisse. L'immigration y contribue, mais aussi des facteurs sociétaux tels que l'augmentation de la prospérité, le vieillissement de la population, l'individualisation, et la multiplication des divorces. Il faut s'attendre à ce que le canton voie sa population augmenter encore fortement en 2023, car le marché de l'emploi florissant attire de nombreux migrants. Outre le dynamisme démographique, les coûts élevés des logements en propriété stimulent la demande pour les locatifs. Le risque de vacance est donc actuellement faible et le taux de l'offre a diminué de 1,2 point sur un an au 1^{er} trimestre 2023. La raréfaction de l'offre devrait encore s'accroître en raison du déclin de l'activité de construction (cf. p.9). Le taux de l'offre reste toutefois plus élevé à Fribourg que dans les cantons voisins de Vaud et Berne, il est même encore supérieur à 10% dans les districts de la Broye et de la Sarine.

Hausse sensible des loyers des logements

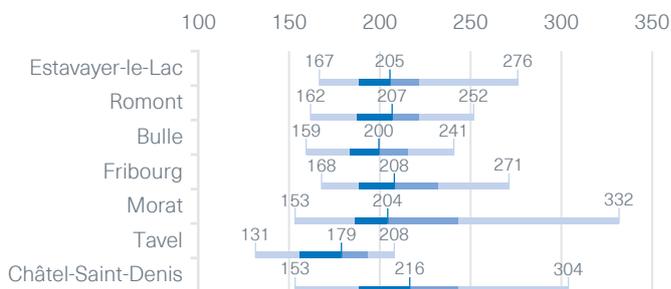
Les loyers des logements locatifs ont augmenté de 1,7% sur un an au 1^{er} trimestre 2023 à Fribourg, et il faut s'attendre à de nouvelles hausses pour 2023. Outre la raréfaction de l'offre de logements locatifs, la possibilité pour les propriétaires de partiellement répercuter l'inflation sur leurs locataires, et la probable hausse du taux de référence hypothécaire attiseront conjointement le renchérissement des loyers.

C'est le chef-lieu de Châtel-Saint-Denis qui affiche les loyers médians les plus élevés du canton au 1^{er} trimestre 2023, tandis que les appartements locatifs sont encore très abordables à Tavel.

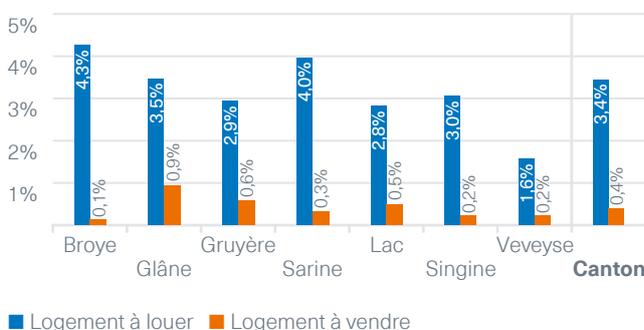
Les loyers commerciaux pourraient encore augmenter malgré une offre plus étendue

Le marché des surfaces de bureaux subit actuellement des influences diverses et contrastées. La solidité de l'économie et l'expansion de l'emploi stimulent la demande de bureaux. On estime qu'environ 30'000 postes ont été créés en Suisse en 2022 dans les secteurs des bureaux. Parallèlement, de profonds changements structurels dans les façons de travailler (temps partiel, télétravail, desk-sharing) se sont répandus depuis la pandémie de Covid-19 et permettent aux entreprises des économies considérables de surface. Cela se reflète dans la nette progression du taux de l'offre des surfaces de bureaux depuis 2020. Cependant, le marché des bureaux fribourgeois reste plus tendu qu'ailleurs, avec un taux de l'offre de 5,2% seulement, contre 6,7% en moyenne suisse (état: 1^{er} trimestre 2023). Au vu de l'indexation probable de nombreux bureaux commerciaux à l'inflation, on peut s'attendre à une hausse des loyers des bureaux en 2023.

Logements locatifs: niveau des loyers par chef-lieu
Quantiles, en CHF/m² et par an, état: 1^{er} trimestre 2023

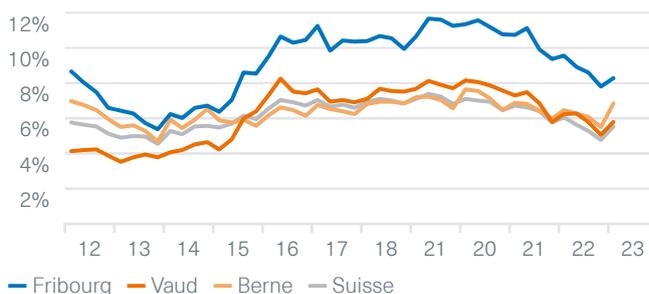


Logements locatifs: taux de logements vacants par district
État: juin 2022



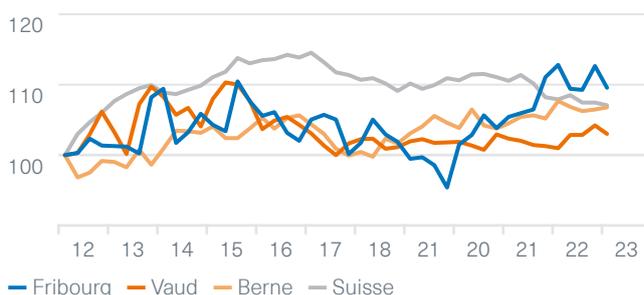
Logements locatifs: taux de l'offre

Logements proposés à la location par rapport au stock, état: 1^{er} trim. 2023



Bureaux: indices des loyers de l'offre

Base 100: 1^{er} trim. 2012, état: 1^{er} trim. 2023



Augmentation des coûts de la construction

Des prix élevés mettent sous pression l'activité de construction

En octobre 2022, l'Office fédéral de la statistique (OFS) annonçait une hausse des prix de la construction dans le bâtiment de 8,3% sur un an. Il s'agit là d'un renchérissement d'une ampleur inédite et qui dépasse largement le niveau général de l'inflation. Les coûts de la construction dépendent principalement de trois facteurs: les matériaux de construction, l'énergie et les salaires. Les prix de l'énergie et des carburants tout comme ceux des matériaux de construction ont flambé au 1^{er} semestre 2022, notamment ceux de l'acier, du bois, et dans une moindre mesure du plastique et du ciment. Le pic semble toutefois être dépassé, et la tendance est désormais à la baisse. Les salaires du secteur de la construction ont quant à eux progressé de 2% en 2022, et une nouvelle hausse du même ordre est attendue pour 2023. Sur la base de ces éléments, un nouveau renchérissement des prix de la construction, de l'ordre de +2,5%, est probable en 2023.

Selon une récente étude menée par Wüest Partner, une augmentation de 1% des coûts de construction entraînerait une diminution de 0,37% des investissements réels dans la construction de logements au cours de la même année. L'impact est plus important pour les nouvelles constructions (-0,46%) que pour les rénovations (-0,15%). Toutefois, cet effet négatif n'est souvent que temporaire, car l'on observe généralement un rattrapage dans les années suivantes.

Des taux d'intérêt plus élevés compressent la rentabilité des projets

La remontée des taux d'intérêt en Suisse impacte également l'activité de construction. D'une part, les coûts de financement d'un projet de construction sont beaucoup plus élevés. D'autre part, les alternatives de placement pour les investisseurs sont aujourd'hui nombreuses, avec par exemple des rendements désormais positifs sur les obligations d'État. Les développeurs immobiliers pourraient aussi être inquiets face à la baisse prévisible de la demande de logements en propriété suite à la hausse des taux hypothécaires. De façon générale,

la progressive remontée des taux d'escompte utilisés tend à baisser le poids des revenus futurs, ce qui rend plus difficile la rentabilisation des coûts initiaux de la construction.

Un contexte moins favorable pour 2023, mais de bonnes perspectives à moyen terme

Le secteur de la construction fait face à un contexte plus tendu aujourd'hui; une reprise de la construction n'est donc pas à prévoir en 2023. Les perspectives restent toutefois intactes à moyen terme, car la demande est forte, notamment pour les logements locatifs. Si les logements autorisés à la construction diminuent fortement dans le canton de Fribourg, un renversement de la tendance est bien perceptible pour les demandes de permis, ce qui augure une reprise de l'activité ces prochaines années.

Rénovations et transformations ont le vent en poupe

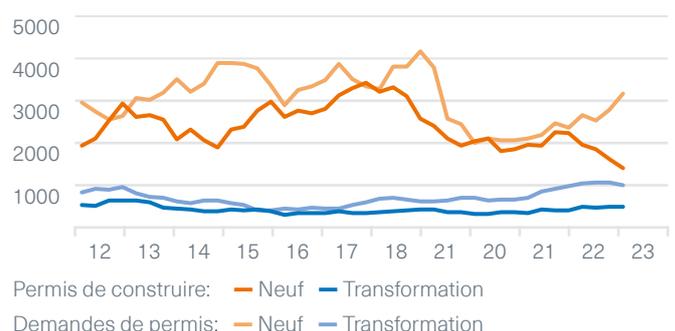
Si la construction de logements neufs est en berne, les rénovations et transformations connaissent un formidable élan. Dans le canton de Fribourg, le nombre de demandes de permis pour des rénovations en 2022 dépasse sa moyenne décennale de plus de 50%. Pourtant, la récente hausse des taux d'intérêt rend le financement de tels travaux plus coûteux, ce qui devrait compresser la demande.

Les rénovations concernent principalement des travaux permettant de rendre la maison ou l'immeuble plus écologique, par exemple l'amélioration de l'isolation du bâtiment ou le remplacement d'un chauffage à mazout par une pompe à chaleur. La guerre en Ukraine et les craintes quant à l'approvisionnement et aux prix de l'énergie en 2022 ont rendu la question de l'efficacité énergétique des bâtiments primordiale pour les propriétaires et les investisseurs. Les pouvoirs publics encouragent eux aussi largement ces rénovations énergétiques au travers de subventions (le Programme Bâtiments par exemple). Cela permet d'expliquer le boom des rénovations, qui devraient encore progresser en 2023 malgré la hausse des taux d'intérêt.

Prix de la construction et quelques facteurs d'influence
Variations par rapport à l'année précédente



Canton de Fribourg: activité de construction
Sommes annuelles glissantes, en mio de CHF

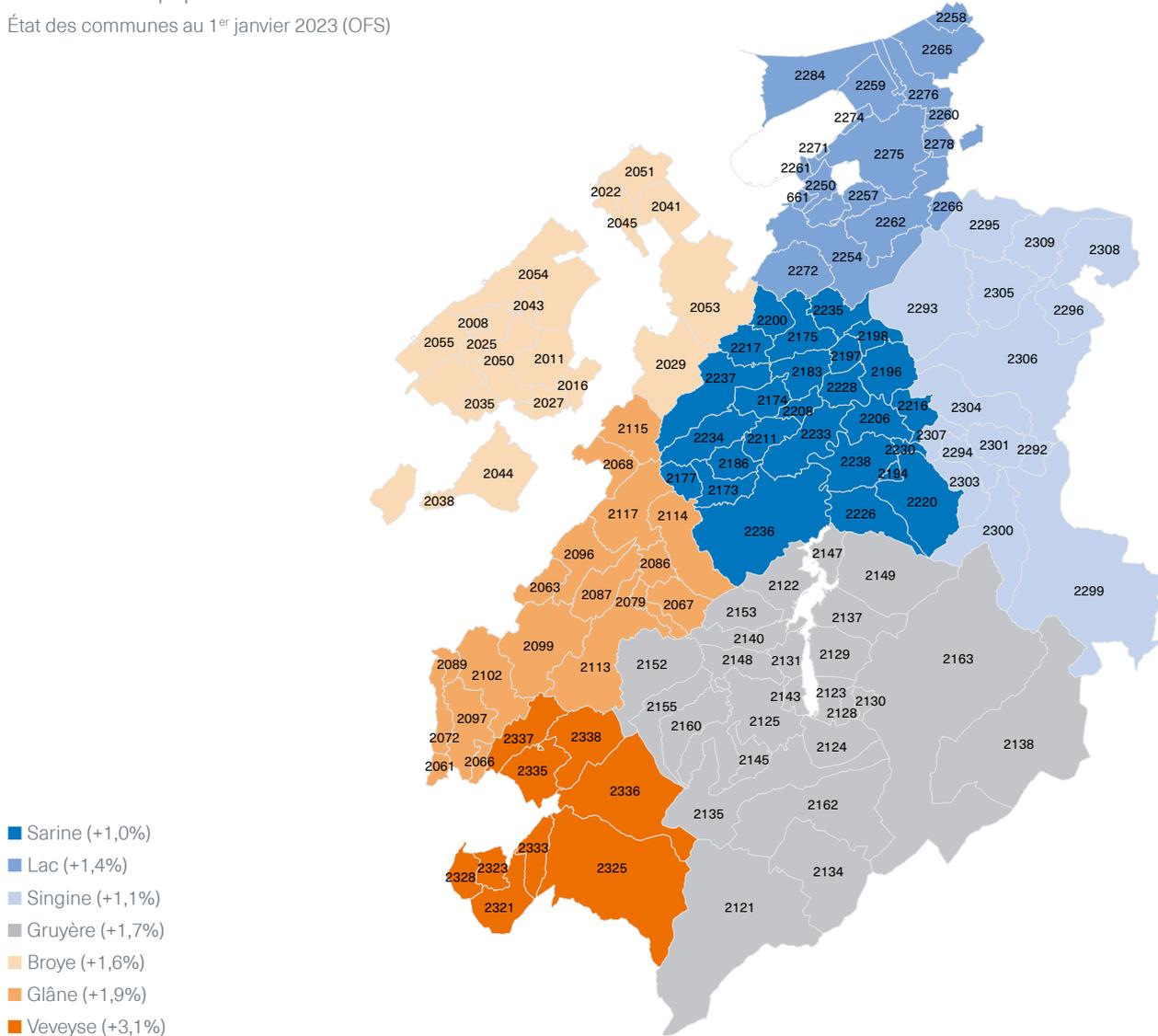


N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution
■ Sarine 108'723 +1,0%				■ Singine 45'670 +1,1%				■ Broye 35'257 +1,6%			
2173	Autigny	795	+0,8%	2292	Brünisried	693	+2,1%	2008	Châtillon	516	-0,4%
2174	Avry	1'919	+0,6%	2293	Düdingen	8'790	+2,4%	2011	Cugy	1'939	+3,2%
2175	Belfaux	3'402	+1,6%	2294	Giffers	1'715	+1,8%	2016	Fétigny	1'185	+3,3%
2177	Chénens	841	+0,1%	2295	Bösingen	3'346	-1,6%	2022	Gletterens	1'114	+2,0%
2183	Corminboeuf	2'887	+0,7%	2296	Heitenried	1'419	-0,7%	2025	Lully	1'218	+1,4%
2186	Cottens	1'524	+2,1%	2299	Plaffeien	3'618	+0,6%	2027	Ménières	439	+0,2%
2194	Ferpicloz	263	+1,5%	2300	Plasselb	1'040	+1,2%	2029	Montagny	2'951	+3,1%
2196	Fribourg/Freiburg	37'807	+0,3%	2301	Rechthalten	1'135	+1,8%	2035	Nuvilly	485	+6,6%
2197	Givisiez	3'184	+0,3%	2303	St. Silvester	1'019	+3,0%	2038	Prévondavaux	100	+6,4%
2198	Granges-Paccot	3'851	+0,3%	2304	St. Ursen	1'434	+2,1%	2041	Saint-Aubin	1'934	+3,6%
2200	Grolley	2'097	-0,6%	2305	Schmitten	4'266	+2,0%	2043	Sévaz	319	+0,3%
2206	Marly	8'601	+3,9%	2306	Tafers	7'803	+1,0%	2045	Vallon	499	+2,5%
2208	Matran	1'719	+2,1%	2307	Tentlingen	1'330	-1,3%	2050	Les Montets	1'582	+1,9%
2211	Neyruz	2'833	+1,0%	2308	Ueberstorf	2'405	+0,2%	2051	Delley-Portalban	1'313	+3,8%
2216	Pierrafortscha	154	-1,9%	2309	Wünnewil-Flamatt	5'657	+1,0%	2053	Belmont-Broye	5'865	+1,7%
2217	Ponthaux	795	+3,8%	■ Gruyère 59'769 +1,7%				2054	Estavayer	10'166	+0,5%
2220	Le Mouret	3'248	+1,8%	2121	Haut-Intyamon	1'670	+1,3%	2055	Cheyres-Châbles	2'426	+0,4%
2226	Treyvaux	1'535	+0,1%	2122	Pont-en-Ogoz	1'987	+2,7%	■ Glâne 26'017 +1,9%			
2228	Villars-sur-Glâne	12'268	-0,1%	2123	Botterens	731	+2,5%	2061	Auboranges	288	-0,3%
2230	Villarsel-sur-Marly	68	-4,2%	2124	Broc	2'652	-2,6%	2063	Billens-Hennens	889	+5,0%
2233	Hauterive	2'678	-0,4%	2125	Bulle	25'721	+2,6%	2066	Chapelle	335	+0,0%
2234	La Brillaz	2'124	+0,8%	2128	Châtel-sur-Monts.	348	+6,4%	2067	Le Châtelard	353	+2,0%
2235	La Sonnaz	1'386	+4,9%	2129	Corbières	1'021	+3,9%	2068	Châtonnaye	885	+2,1%
2236	Gibloux	7'945	+3,5%	2130	Crésuz	451	+5,1%	2072	Ecublens	382	+3,0%
2237	Prez	2'453	+1,8%	2131	Echarlens	837	-2,9%	2079	Grangettes	213	-2,3%
2238	Bois-d'Amont	2'346	+1,3%	2134	Grandvillard	875	+0,6%	2086	Massonnens	583	+2,3%
■ Lac 38'704 +1,4%				2135	Gruyères	2'281	+1,8%	2087	Mézières	1'082	+0,3%
2250	Courgevaux	1'409	+0,1%	2137	Hauteville	703	+3,8%	2089	Montet	499	+5,3%
2254	Courtepin	5'732	+3,9%	2138	Jaun	636	-1,2%	2096	Romont	5'599	+2,6%
2257	Cressier	1'056	+4,0%	2140	Marsens	2'071	+1,0%	2097	Rue	1'584	+3,9%
2258	Fräschels	438	-3,1%	2143	Morlon	663	+2,2%	2099	Siviriez	2'529	+1,9%
2261	Greng	170	-1,7%	2145	Le Pâquier	1'372	+0,7%	2102	Ursy	3'496	+2,8%
2262	Gurmels	4'520	+0,4%	2147	Pont-la-Ville	631	+1,4%	2113	Vuisternens d. R.	2'384	+0,9%
2265	Kerzers	5'320	+2,9%	2148	Riaz	2'871	±0,0%	2114	Villorsonnens	1'514	-1,2%
2266	Kleinbödingen	704	+0,0%	2149	La Roche	1'836	+2,1%	2115	Torny	1'054	-0,8%
2271	Meyriez	564	-2,4%	2152	Sâles	1'448	+0,1%	2117	Villaz	2'348	+1,3%
2272	Misery-Courtion	2'320	+1,8%	2153	Sorens	1'102	-0,4%	■ Veveyse 20'734 +3,1%			
2274	Muntelier	956	-0,2%	2155	Vaulruz	1'113	+2,6%	2321	Attalens	3'676	+1,9%
2276	Ried	1'222	+0,2%	2160	Vuadens	2'526	+1,5%	2323	Bossonnens	1'583	+1,2%
2278	Ulmiz	422	+3,4%	2162	Bas-Intyamon	1'603	+0,3%	2325	Châtel-St-Denis	8'163	+5,1%
2284	Mont-Vully	4'442	+2,3%	2163	Val-de-Charmey	2'620	+1,0%	2328	Granges	919	+4,2%
2275	Murten/Morat	9'429	±0,0%					2333	Remaufens	1'286	+2,0%
								2335	Saint-Martin	1'021	+0,2%
								2336	Semsaies	1'558	+5,9%
								2337	Le Flon	1'196	-2,6%
								2338	La Verrerie	1'332	+1,1%

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2022 dans la commune et à son évolution par rapport au 31 décembre 2021 (source: Sstat).

Évolution de la population entre 2021 et 2022

État des communes au 1^{er} janvier 2023 (OFS)



Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Vaud	Berne	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2021–2022	1,6%	1,9%	1,7%	1,0%	1,4%	1,1%	3,1%	1,5%	0,9%	0,3%	0,8%
Taux de croissance annuel moyen (2012–2022)	2,2%	1,8%	2,0%	0,9%	1,3%	0,8%	2,0%	1,4%	1,2%	0,6%	0,9%
Part des étrangers (2021)	19,9%	20,7%	27,5%	28,2%	22,2%	11,9%	21,3%	23,3%	33,1%	16,8%	25,7%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2021.4–2022.4	6,9%	6,5%	7,4%	3,5%	6,0%	5,9%	5,0%	5,1%	4,6%	3,6%	4,1%
Chômage											
2022	2,1%	2,2%	2,0%	1,4%	2,2%	2,8%	1,3%	2,3%	3,3%	1,7%	2,2%
Taux moyen 2017–2022	2,3%	3,0%	2,7%	1,8%	3,2%	1,4%	2,8%	2,8%	3,9%	2,2%	2,7%

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 permis de construire) et Banque Cantonale de Fribourg (taux hypothécaires); chiffres provisoires pour la population en 2022 (état: 15. 12. 2022 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2022 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