



Le marché immobilier fribourgeois

Perspectives de l'économie fribourgeoise 2025



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

Dans un contexte mondial marqué par l'instabilité économique, les tensions géopolitiques et les incertitudes monétaires, la Suisse continue de faire preuve d'une solidité appréciable. Le canton de Fribourg, quant à lui, se distingue par une croissance démographique soutenue et une attractivité résidentielle toujours plus affirmée. Cette dynamique façonne en profondeur les équilibres du marché immobilier local.

Portée par des conditions de financement toujours favorables et un environnement de taux durablement bas, la demande en logements reste très soutenue. Villas, appartements en PPE ou logements locatifs : tous les segments du marché sont concernés. En parallèle, l'offre ne progresse que lentement, accentuant les tensions et contribuant à une hausse notable des prix et des loyers.

Les premiers signes d'un regain dans l'activité de construction sont perceptibles, mais ils restent, pour l'heure, en décalage avec les besoins générés par l'essor démographique. La rareté du foncier, la complexité des procédures et les exigences croissantes en matière de durabilité constituent autant de défis à relever.

La présente brochure offre une lecture claire et structurée de ces évolutions. Elle met en évidence les dynamiques à l'œuvre dans chaque segment, les disparités entre districts, ainsi que les perspectives qui se dessinent à court et moyen terme. Dans un canton en pleine expansion, disposer de tels repères est essentiel pour mieux comprendre l'évolution du territoire et accompagner son développement avec discernement et responsabilité.

Je vous souhaite une excellente lecture de cette nouvelle édition !

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

Un contexte international agité, mais une économie suisse résiliente

L'économie mondiale a traversé une période de turbulences au début de l'année 2025, marquée par l'annonce – puis l'assouplissement – de droits de douane par l'administration Trump, une panique boursière, l'intensification des tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine, les conflits persistants en Ukraine et au Proche-Orient, ainsi que l'annonce d'un renforcement massif des dépenses militaires européennes. Ce contexte agité pèse sur l'économie suisse, et notamment sur l'industrie exportatrice, mais la conjoncture nationale devrait néanmoins garder le cap. Le PIB réel suisse devrait croître de 1,3% en 2025, un rythme modéré mais résilient, avant un léger regain attendu en 2026 à 1,5%.

Des conditions favorables pour les marchés immobiliers

Sur le plan monétaire, les perspectives sont globalement favorables à l'immobilier. Les taux hypothécaires fixes à 10 ans ont certes connu un léger rebond en début d'année, mais les hypothèques indexées sur le SARON poursuivent leur baisse, dans le sillage de l'assouplissement monétaire opéré par la BNS. Le coût de financement reste donc attractif pour les ménages souhaitant accéder à la propriété.

La faiblesse attendue de l'inflation (+0,3 % en 2025), la force du franc suisse et les baisses de taux anticipées du côté de la BCE renforcent les signaux d'un environnement de taux durablement bas. Ce contexte soutient la demande en logement, mais aussi l'activité de construction et l'investissement immobilier.

Deuxième canton le plus dynamique de Suisse sur le plan démographique en 2024 (+1,5%), Fribourg voit par ailleurs sa demande immobilière stimulée par l'essor de sa population.

Perspectives pour l'année 2025

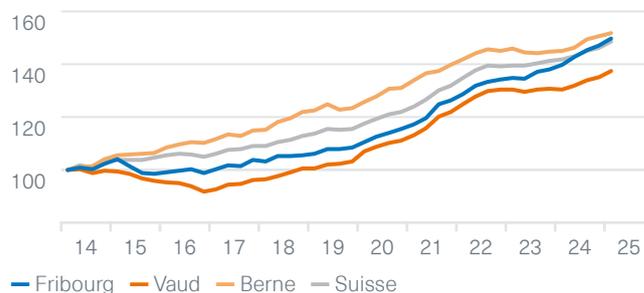
La demande de logements en propriété (villas et PPE) devrait rester très soutenue à Fribourg, portée par les taux bas, une croissance démographique dynamique et la saturation du marché locatif. Dans un contexte d'offre encore limitée, une poursuite de la dynamique haussière des prix est attendue dans les deux segments.

Le segment locatif pourrait connaître un léger regain d'offre grâce à une reprise plus marquée de la construction. Néanmoins, la demande devrait demeurer nettement excédentaire, prolongeant la hausse des loyers de l'offre, bien que celle-ci soit plus modérée qu'en 2024.

Le marché des surfaces de bureaux, en revanche, devrait rester plus stable. Le ralentissement des créations d'emplois attendu en 2025 limite les perspectives de demande. Mais la faiblesse de l'activité de construction devrait contenir les risques de suroffre, permettant ainsi une relative stabilité des loyers.

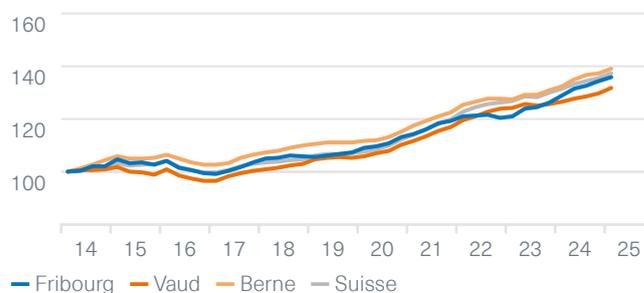
Villas : indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100 : 1^{er} trim. 2014, état : 1^{er} trim. 2025



Appartements en PPE : indices des prix de transaction

Objet moyen, base 100 : 1^{er} trim. 2014, état : 1^{er} trim. 2025



Canton de Fribourg : principales tendances pour 2025

	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

Aux États-Unis, la Fed a adopté une position attentiste afin d'évaluer l'impact des mesures protectionnistes de l'administration Trump sur l'inflation et la croissance. En Suisse, le spectre de la déflation plane sur l'économie, les derniers chiffres de l'inflation indiquant que celle-ci est tombée à 0,00% au mois d'avril, en raison notamment de la force du franc qui a occasionné une baisse des prix des produits importés de 2,50% sur un an. Pour freiner l'appréciation de la devise nationale et préserver la compétitivité des exportations helvétiques, une nouvelle baisse du taux directeur de la BNS est attendue en juin et un retour aux taux négatifs d'ici la fin de l'année constitue désormais le scénario de base.

Le marché de la villa

Accélération marquée des prix des villas

Le marché des villas dans le canton de Fribourg connaît actuellement une forte dynamique. Entre le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2025, les prix ont grimpé de 7,1 %, dont 1,9 % au cours du dernier trimestre. Cette progression dépasse nettement celle observée dans les cantons voisins de Vaud (+5,5 %) et de Berne (+4,6 %), ainsi que la moyenne suisse (+4,7 %). Tous les districts fribourgeois sont concernés, avec des hausses particulièrement marquées dans la Broye (+9,0 %), la Glâne (+7,9 %) et la Gruyère (+7,8 %).

La demande progresse

Outre la baisse des taux d'intérêt, l'engouement des acquéreurs pour les villas fribourgeoises s'explique aussi par le niveau abordable des prix. Malgré les récentes hausses, le prix moyen d'une villa dans le canton s'élève à 1,33 million de francs au 1^{er} trimestre 2025 (Suisse : 1,67 ; Vaud : 1,86 et Berne : 1,42). Cependant, un effet de rattrapage et convergence des prix se fait progressivement ressentir : alors qu'au début 2024, 25 communes affichaient encore un prix inférieur à 1,1 million pour une villa standard, elles ne sont plus que 7 au début de 2025. Le canton de Fribourg bénéficie en outre d'un emplacement privilégié, à mi-chemin entre Lausanne et Berne, avec d'excellentes connexions vers ces deux pôles économiques. Cette accessibilité renforce l'attractivité résidentielle du canton, en particulier pour les ménages actifs recherchant un compromis entre qualité de vie et proximité de l'emploi.

Encore peu de nouvelles constructions

L'autre facteur déterminant de la hausse des prix est la faiblesse de l'offre. L'activité de construction reste timide : en cumul sur 12 mois, seules 415 villas ont fait l'objet d'une demande de permis au 4^e trimestre 2023, soit le niveau le plus bas depuis dix ans. Bien que l'on observe une légère reprise avec 537 demandes recensées au 1^{er} trimestre 2025, ce niveau reste modéré au regard des besoins.

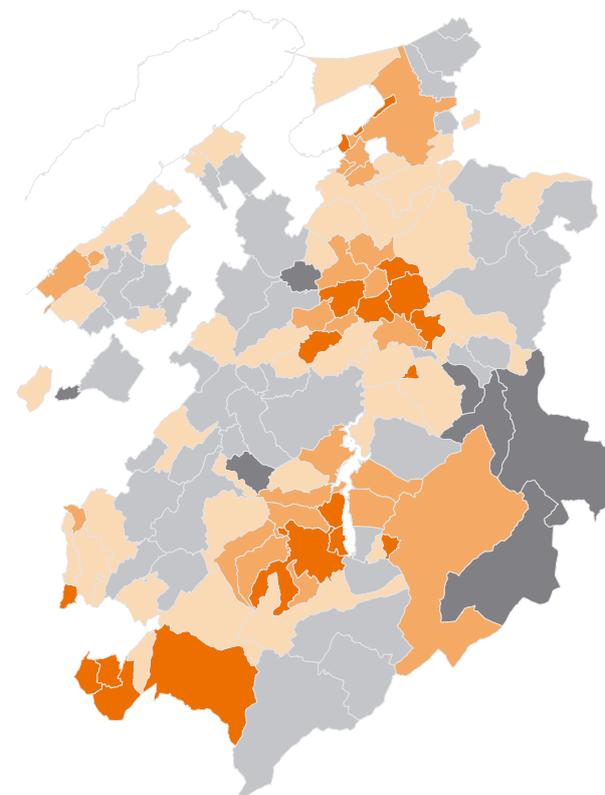
En revanche, on constate une hausse remarquable des volumes d'investissement prévus dans les permis de construire de villas, atteignant 428 millions de francs en 2024, un record décennal. Les projets autorisés sont donc encore peu nombreux, mais plus ambitieux – reflet à la fois de la hausse des coûts de construction et de l'exigence croissante des acquéreurs en matière de qualité.

Le renchérissement devrait se poursuivre

Face à une offre restreinte, une demande soutenue et des conditions de financement favorables, la tension du marché devrait encore s'intensifier, avec une concurrence accrue pour un nombre limité de biens. La tendance haussière des prix des villas fribourgeoises devrait ainsi se poursuivre tout au long de l'année 2025.

Villas : atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état : 1^{er} trimestre 2025

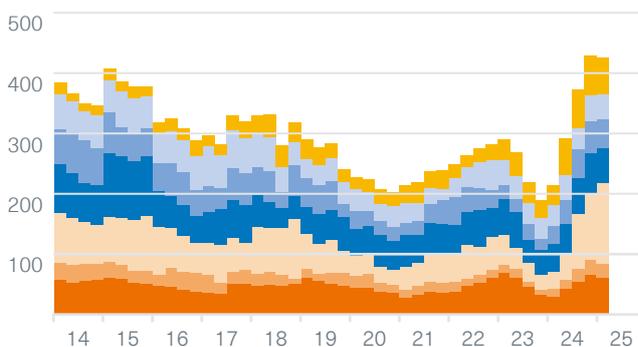


■ Moins de 1,1 mio ■ 1,1 à 1,2 mio ■ 1,2 à 1,3 mio ■ 1,3 à 1,4 mio
■ 1,4 mio et plus



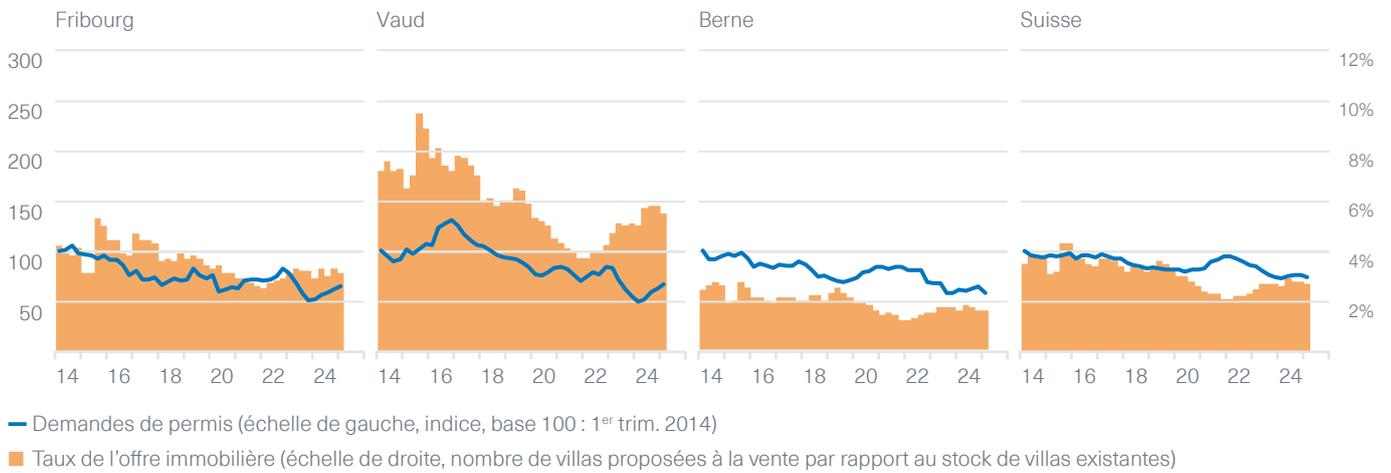
Pour des données à jour et par commune veuillez scanner ce code QR ou cliquer sur ce [lien](#).

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

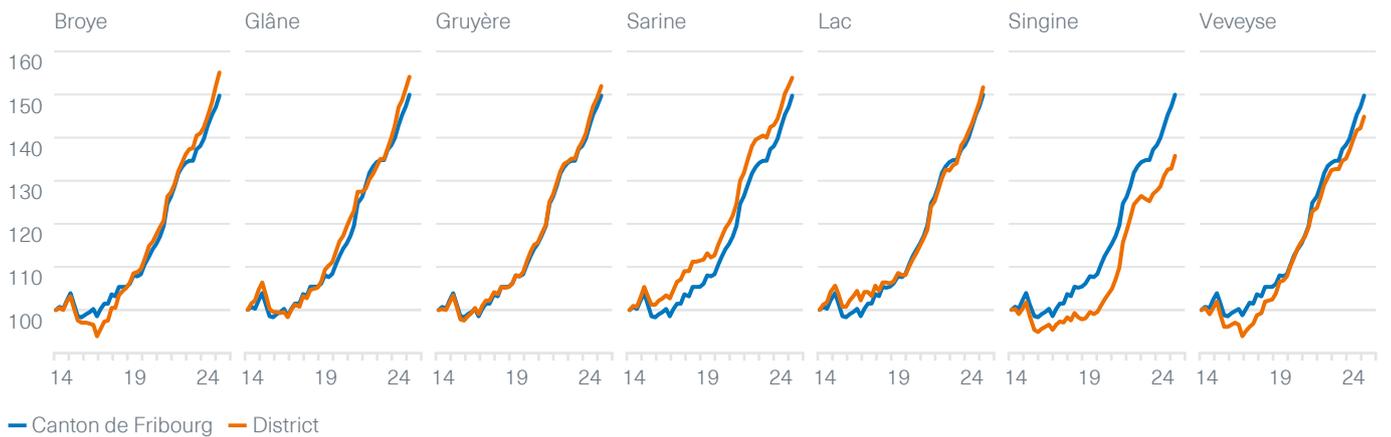


■ Broye ■ Glâne ■ Gruyère
■ Sarine ■ Lac ■ Singine ■ Veveyse

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	
	T1 2025	2014–2024	2024	2014–2024	2022	2014–2022	T1 2025	2014–2024
District								
Broye	4,0%	4,5%	1,6%	1,5%	1,1%	1,4%	1'303'000	+4,4%
Glâne	2,7%	4,3%	1,4%	1,7%	1,4%	1,4%	1'252'000	+4,5%
Gruyère	4,2%	4,7%	0,9%	1,4%	0,8%	1,0%	1'369'000	+4,2%
Sarine	3,0%	3,3%	1,2%	1,5%	1,0%	1,0%	1'408'000	+4,3%
Lac	2,2%	2,5%	1,3%	1,5%	1,2%	1,2%	1'346'000	+4,2%
Singine	1,4%	1,8%	1,0%	1,3%	0,4%	0,9%	1'203'000	+2,9%
Veveyse	4,7%	4,3%	0,9%	0,8%	1,3%	1,1%	1'421'000	+3,6%
Canton								
Fribourg	3,1%	3,6%	1,2%	1,4%	1,0%	1,1%	1'333'000	+4,0%
Vaud	5,5%	6,0%	1,0%	1,0%	0,6%	0,8%	1'856'000	+3,1%
Berne	1,6%	1,9%	1,2%	1,6%	0,5%	0,5%	1'417'000	+4,2%
Suisse	2,7%	3,1%	1,1%	1,4%	0,6%	0,6%	1'666'000	+4,0%

Taux de l'offre/de vacants/de construction : taux actuels et taux moyens pour les périodes définies ; les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Prix : objet moyen (défini à la page 12) ; prix T1 2025 = moyenne observée entre T4 2024 et T1 2025 ; évolution : taux de croissance annuels moyens.

Le marché de la PPE

Une forte demande alimentée par plusieurs dynamiques

L'intérêt des acquéreurs pour les appartements en PPE fribourgeois s'est nettement intensifié dernièrement, comme en témoigne l'augmentation des abonnements de recherche pour ce type de bien. Dans le district de la Sarine, par exemple, ils ont progressé de 32% sur un an en avril 2025.

La baisse marquée des coûts de financement constitue le principal moteur de l'essor de la demande. Mais d'autres facteurs structurels jouent également un rôle. La croissance démographique soutenue du canton (+5'000 habitants en 2024) accentue les besoins en logement. Dans un contexte de marché locatif saturé et de loyers en hausse, de plus en plus de ménages orientent leur recherche vers la propriété. Cette tendance est renforcée par l'évolution du patrimoine financier des ménages suisses, dont la fortune nette a progressé de 13% en moyenne entre 2019 et 2024, avec pour conséquence une plus grande propension à payer pour acquérir son logement.

Une offre sous pression malgré l'intensification de la construction

La forte demande se heurte à une offre de plus en plus limitée. Le taux de l'offre des PPE s'établit à 6,7% au 1^{er} trimestre 2025 dans le canton, soit une baisse de 0,7 point par rapport à la même période de 2024. L'offre est particulièrement tendue dans les districts de la Singine (1,7%) et du Lac (3,5%), où les biens disponibles se font rares.

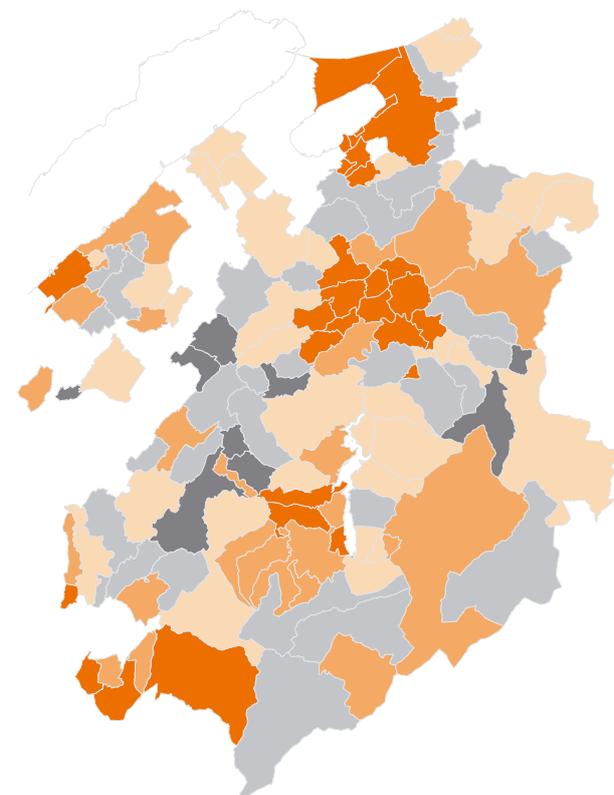
Une détente du marché pourrait toutefois s'amorcer à moyen terme, car la construction neuve reprend de l'élan : les demandes de permis pour des immeubles multifamiliaux ont presque doublé sur un an au 1^{er} trimestre 2025. Mais cette tendance est à relativiser. D'une part, l'activité de construction part d'un niveau historiquement bas. D'autre part, il ne s'agit que de demandes de permis : les procédures d'autorisation sont souvent longues et soumises à un nombre croissant d'oppositions. En outre, en raison des contraintes légales en matière d'aménagement du territoire, un nombre important de projets sont désormais des constructions de remplacement. Autrement dit, certains logements sont démolis pour faire place aux nouveaux bâtiments. Ainsi, malgré une intensification apparente de l'activité, le solde net de nouveaux logements pourrait rester limité.

Renchérissement variable selon les districts

Dans ce contexte de déséquilibre entre une demande dynamique et une offre contrainte, les prix des PPE fribourgeoises ont progressé de 5,2% sur un an au 1^{er} trimestre 2025, contre 4,4% en moyenne suisse. Tous les districts du canton sont concernés, mais les hausses varient fortement : de 2,1% dans la Glâne et 2,5% dans la Broye – deux régions où l'offre reste plus abondante – à 8,5% dans la Gruyère. La tendance haussière devrait en outre se poursuivre au cours de l'année 2025.

Appartements en PPE : atlas des prix

Prix de transaction en CHF pour l'objet moyen, état : 1^{er} trimestre 2025



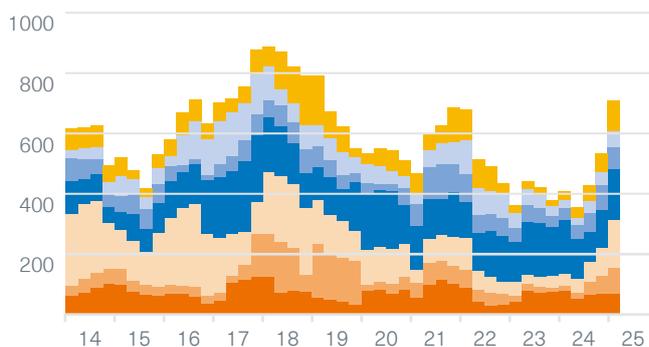
■ Moins de 700'000 ■ 700'000 à 750'000 ■ 750'000 à 800'000
■ 800'000 à 850'000 ■ 850'000 et plus



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

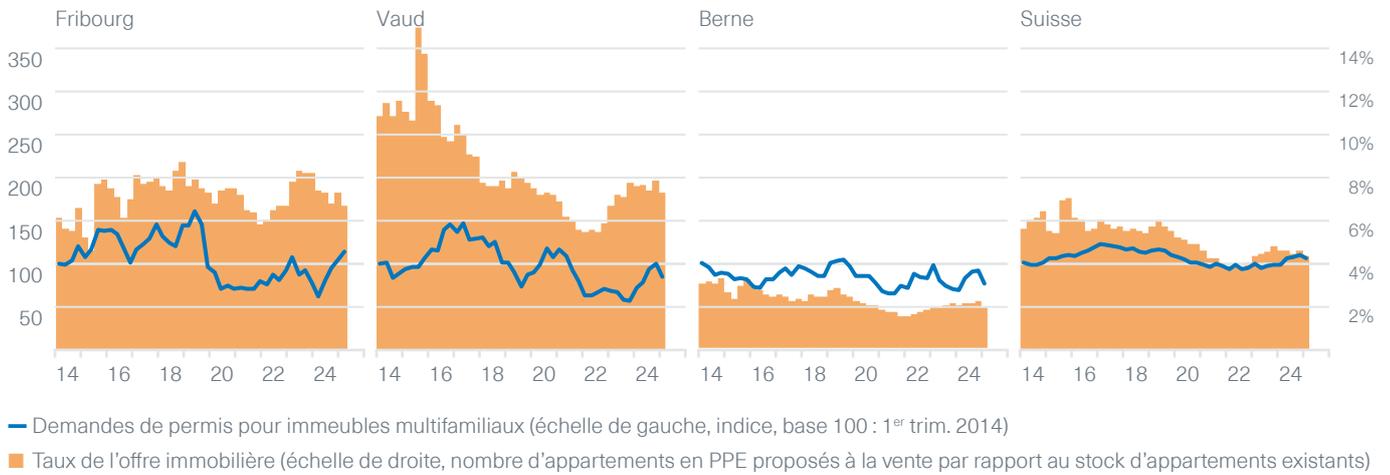
Immeubles multifamiliaux : volume de construction

Coûts en mio CHF des projets autorisés à la construction

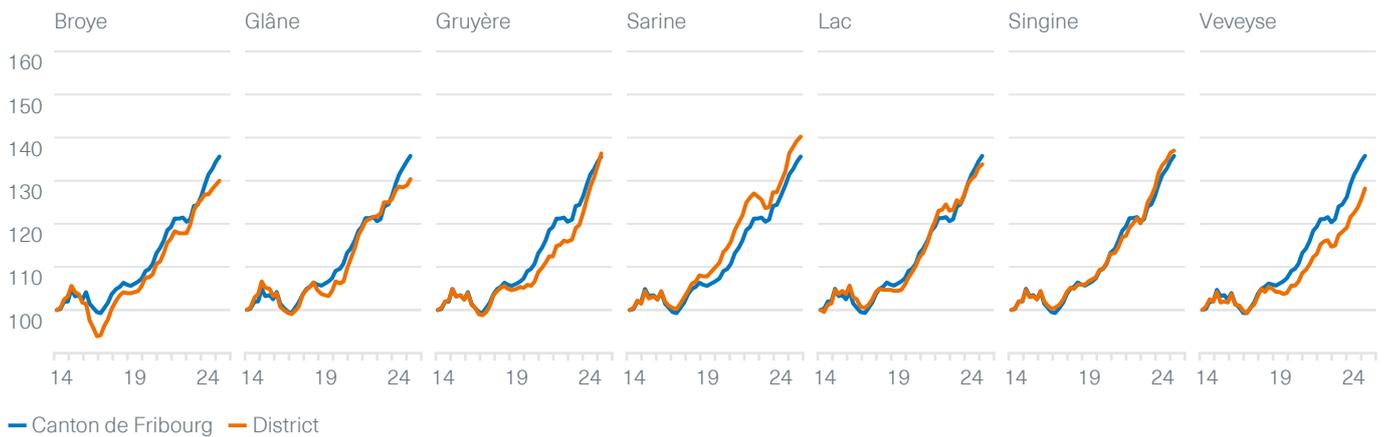


■ Broye ■ Glâne ■ Gruyère
■ Sarine ■ Lac ■ Singine ■ Veveyse

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	
	T1 2025	2014–2024	2024	2014–2024	2022	2014–2022	T1 2025	2014–2024
District								
Broye	12,2%	10,1%	1,6%	1,5%	2,2%	3,9%	780'000	+2,9%
Glâne	11,4%	10,2%	1,4%	1,7%	3,5%	3,2%	754'000	+2,9%
Gruyère	5,8%	11,9%	0,9%	1,4%	1,4%	3,1%	830'000	+3,4%
Sarine	7,6%	5,6%	1,2%	1,5%	2,1%	1,6%	903'000	+3,6%
Lac	3,5%	3,9%	1,3%	1,5%	2,6%	2,5%	825'000	+3,0%
Singine	1,7%	2,5%	1,0%	1,3%	1,1%	2,0%	779'000	+3,3%
Veveyse	9,5%	11,2%	0,9%	0,8%	5,4%	3,9%	857'000	+2,7%
Canton								
Fribourg	6,7%	7,1%	1,2%	1,4%	2,2%	2,4%	836'000	+3,3%
Vaud	7,3%	8,5%	1,0%	1,0%	1,2%	1,5%	1'291'000	+2,9%
Berne	1,9%	2,3%	1,2%	1,6%	1,0%	1,0%	978'000	+3,6%
Suisse	4,3%	5,2%	1,1%	1,4%	1,3%	1,5%	1'175'000	+3,4%

Taux de l'offre/de vacants/de construction : taux actuels et taux moyens pour les périodes définies ; les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Prix : objet moyen (défini à la page 12) ; prix T1 2025 = moyenne observée entre T4 2024 et T1 2025 ; évolution : taux de croissance annuels moyens.

Le marché des immeubles de rendement

Un marché locatif toujours en tension

Au 1^{er} trimestre 2025, quelque 4'100 logements locatifs étaient proposés à la location dans le canton de Fribourg. Cela représente une chute de 60% en quatre ans. Si l'offre a légèrement progressé au cours des 12 derniers mois, la liquidité du marché reste nettement insuffisante au regard des besoins d'une population croissante.

Cette pénurie se traduit par une pression haussière sur les loyers de l'offre, qui ont augmenté de 3% sur un an, et même de 12% sur les trois dernières années. Elle a aussi un effet sur la propension à déménager des ménages : à Fribourg, la part de la population ayant déménagé est passée de 10,6% en 2019 à seulement 9,4% en 2023, tandis que la durée moyenne d'occupation des logements locatifs s'allonge.

Loyers en cours : une baisse est attendue

La baisse du taux hypothécaire de référence intervenue en mars 2025 – passé de 1,75% à 1,50% – ouvre la voie à des demandes de réduction de loyer pour certains locataires. Toutefois, cet effet sera limité. D'une part, seuls les baux indexés sur un taux de référence égal ou supérieur à 1,75% sont concernés. D'autre part, les bailleurs peuvent faire valoir des hausses de charges, notamment liées à l'inflation ou aux coûts d'entretien, pour compenser partiellement la baisse. Au final, les loyers des baux en cours pourraient reculer modérément, de -0,9% en moyenne en 2025.

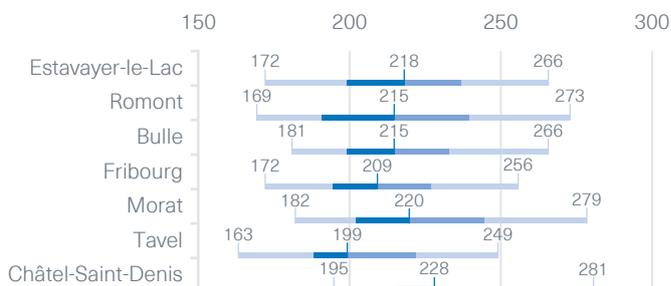
Loyers de l'offre : la hausse devrait se poursuivre, mais à un rythme ralenti

Du côté des loyers de l'offre, la dynamique devrait rester orientée à la hausse. Si la baisse des loyers des baux en cours pourrait exercer un effet modérateur indirect sur les loyers du marché, la pénurie persistante de logements et les faibles taux de vacance laissent entrevoir une poursuite de la hausse. Néanmoins, le rythme d'augmentation devrait ralentir sensiblement par rapport à l'année dernière.

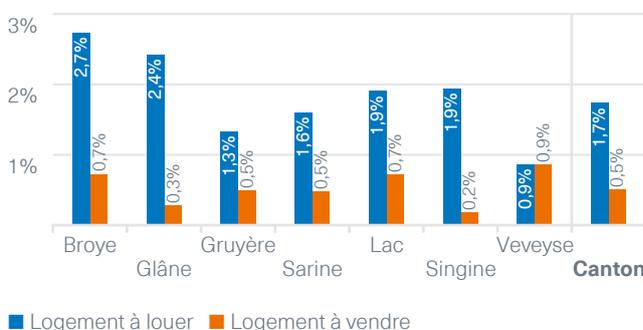
Bureaux : vers une stabilisation des loyers

Après trois années de forte création d'emplois, le marché du travail montre des signes de ralentissement. Au 4^e trimestre 2024, l'emploi en Suisse n'a progressé que de 1%, un rythme inférieur à la moyenne des dix dernières années. Ce tassement devrait se prolonger en 2025 et 2026, dans un contexte économique plus modéré et sous l'effet des avancées technologiques – notamment de l'intelligence artificielle – qui réduisent les besoins en personnel dans certains secteurs tertiaires (administration, communication, etc.). Dans ce contexte, la demande en surfaces de bureaux devrait rester contenue au cours des prochains mois. En parallèle, l'activité de construction de bureaux neufs demeure mesurée dans le canton de Fribourg, ce qui devrait limiter les risques de suroffre et contribuer à une stabilisation des loyers.

Logements locatifs : niveau des loyers par chef-lieu
Quantiles, en CHF/m² et par an, état : 1^{er} trimestre 2025



Logements locatifs : taux de logements vacants par district
État : juin 2024



Logements locatifs : taux de l'offre

Logements proposés à la location par rapport au stock, état : 1^{er} trim. 2025



Bureaux : indices des loyers de l'offre

Base 100 : 1^{er} trim. 2014, état : 1^{er} trim. 2025



Logements vacants et démographie

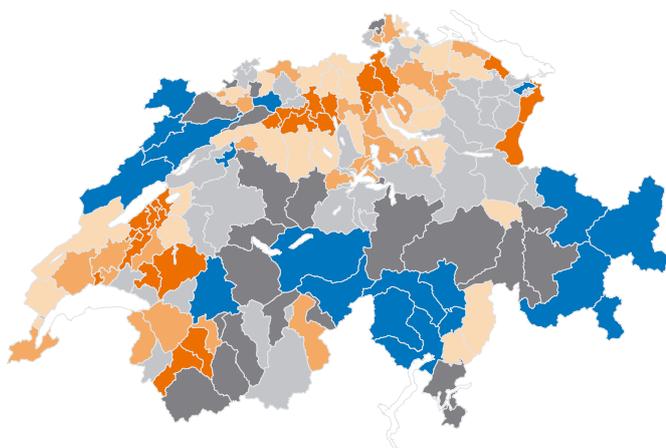
Recul marqué des logements vacants

Selon les dernières données publiées par l'OFS, le canton de Fribourg comptait 1'925 logements vacants en 2024, soit une diminution de 34% par rapport à 2020. Cette baisse s'est concentrée sur le segment locatif, où le nombre de logements vacants est passé de 2'655 en 2020 à 1'549 en 2024, soit un recul de 42%. En parallèle, le nombre de logements en propriété vacants a augmenté de 38%, passant de 272 à 376 unités. Ces évolutions confirment une tension croissante sur le marché locatif.

Le taux de vacance : un indicateur clé

Le taux de vacance mesure la part de logements inoccupés par rapport à l'ensemble du parc immobilier. Il joue un rôle central dans le bon fonctionnement du marché immobilier, constituant une réserve de fluctuation nécessaire pour permettre aux personnes en quête d'un logement de trouver une solution sans difficultés excessives. Il limite ainsi les tensions sur les loyers, stimule la concurrence entre bailleurs et incite ces derniers à entretenir et rénover leurs biens.

Variation de la population prévue entre 2024 et 2035 par district



Hausse de la population :

■ jusqu'à 3% ■ 3 à 6% ■ 6 à 9% ■ 9 à 12% ■ 12% et plus
■ Baisse de la population

Évolution du taux de logements vacants et des demandes de permis de construire



Échelle de gauche : — Taux de vacance — Taux de vacance optimal
Échelle de droite : ■ Demande de permis (nombre de logements)

À Fribourg, ce taux s'élevait à 1,16% en 2024. Mais est-ce suffisant pour assurer un bon fonctionnement du marché ? Une étude de Wüest Partner s'est penchée sur la notion de taux de vacance «optimal», c'est-à-dire celui qui permettrait une évolution stable des loyers en termes réels. Selon ce travail fondé sur un modèle statistique et des données historiques remontant à 1980, ce seuil se situe à 1,45% à Fribourg. Ainsi, le niveau actuel peut être jugé préoccupant : depuis 2023, le canton se situe en dessous du seuil optimal, ce qui alimente une pression continue à la hausse sur les loyers.

Prévisions 2035 : la population croît fortement

La question de l'offre de logements est d'autant plus cruciale dans un canton où la population progresse rapidement. En 2024, Fribourg affichait la deuxième plus forte croissance démographique du pays, avec une hausse de 1,5%, et cette tendance devrait se poursuivre. Selon les prévisions de Wüest Partner, la population du canton pourrait croître de 10,4% d'ici 2035, soit environ 36'000 habitants supplémentaires. Cette progression dépasse nettement la moyenne nationale (+7,6% d'habitants en plus sur la même période).

La croissance démographique sera particulièrement marquée dans les districts de la Veveyse, de la Gruyère et de la Broye, avec une hausse supérieure à 15% jusqu'en 2035. À l'inverse, le district de la Singine connaîtra une évolution plus modérée. Au niveau communal, la ville de Fribourg enregistrerait une progression limitée (+2,5%), tandis que des localités comme Bulle, Estavayer et Châtel-Saint-Denis devraient accueillir de nombreux nouveaux résidents.

La construction neuve : un levier essentiel

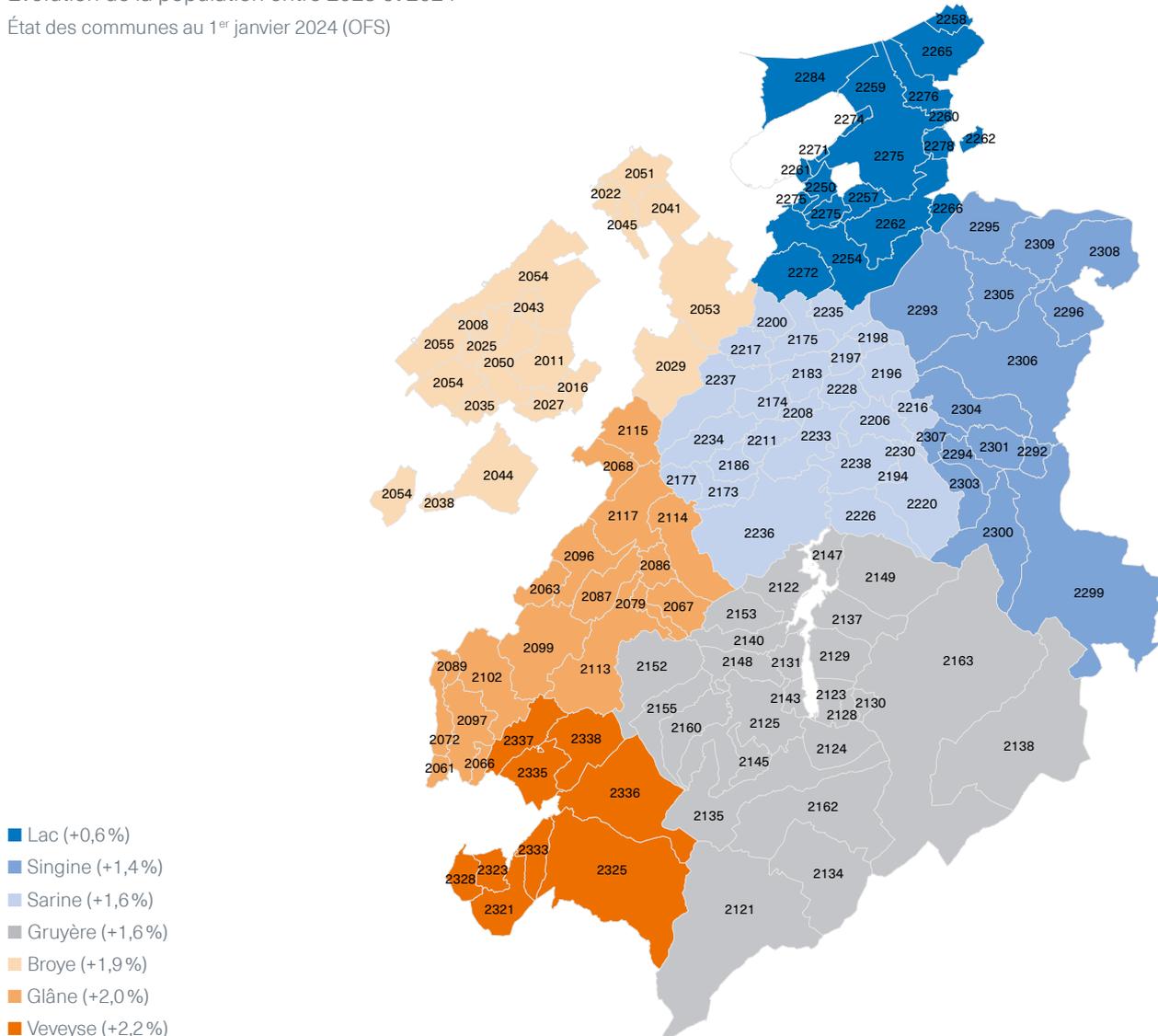
Si la faiblesse de l'activité de construction ces dernières années a contribué à la pénurie actuelle, les signaux sont aujourd'hui plus positifs. En 2024, 2'865 logements ont fait l'objet d'une demande de permis dans le canton, soit une hausse de 33% sur un an. Ce rebond est porté par la baisse des taux d'intérêt, la stabilisation des coûts de construction et la forte demande, qui rendent les projets plus attractifs pour les promoteurs. À l'échelle nationale, les prévisions tablent sur une hausse de 6% des investissements nominaux dans la construction de logements neufs en 2025.

Ce redémarrage doit toutefois être relativisé : il intervient après un creux historique, et les défis restent nombreux. Le manque et la cherté des terrains à bâtir, les contraintes liées à la densification urbaine, les oppositions aux projets et les réglementations et normes toujours plus exigeantes, notamment en matière de durabilité, freinent encore la dynamique. À court terme, la demande de logements devrait rester excédentaire dans le canton. Une intensification durable de la construction reste ainsi nécessaire, non seulement pour les logements, mais aussi pour les infrastructures publiques, en particulier dans les communes et districts en forte croissance.

N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution	N°	Commune	Habitants	Évolution
	■ Lac	39'499	+0,6%	2216	Pierrafortscha	150	±0,0%	2044	Surpierre	1'211	-0,7%
2250	Courgevaux	1'451	-0,5%	2220	Le Moutret	3'346	+0,6%	2045	Vallon	537	+2,7%
2254	Courtepin	5'768	+0,0%	2226	Treyvaux	1'641	+2,8%	2050	Les Montets	1'569	-2,6%
2257	Cressier	1'110	+1,6%	2228	Villars-sur-Glâne	12'524	+0,7%	2051	Delley-Portalban	1'326	-1,2%
2258	Fräschels	445	+0,9%	2230	Villarsel-sur-Marly	69	-6,8%	2053	Belmont-Broye	6'140	+2,1%
2261	Greng	176	+4,8%	2233	Hauterive	2'700	+0,5%	2054	Estavayer	10'647	+3,1%
2262	Gurmels	4'670	-0,4%	2234	La Brillaz	2'202	±0,0%	2055	Cheyres-Châbles	2'492	+0,6%
2265	Kerzers	5'471	+0,6%	2235	La Sonnaz	1'459	+3,8%		■ Glâne	27'044	+2,0%
2266	Kleinbösingén	705	+0,1%	2236	Gibloux	8'385	+3,0%	2063	Billens-Hennens	910	-0,2%
2271	Meyriez	568	+0,9%	2237	Prez	2'468	-0,4%	2067	Le Châtelard	364	+3,7%
2272	Misery-Courtion	2'393	+1,1%	2238	Bois-d'Amont	2'420	+1,9%	2068	Châtonnaye	860	+0,1%
2274	Muntelier	984	+2,3%		■ Gruyère	62'441	+1,6%	2079	Grangettes	210	+0,5%
2276	Ried bei Kerzers	1'241	+1,5%	2121	Haut-Intyamon	1'773	+4,4%	2086	Massonnens	597	-2,0%
2278	Ulmiz	422	-0,5%	2122	Pont-en-Ogoz	2'039	+1,4%	2087	Mézières	1'162	+1,2%
2284	Mont-Vully	4'560	+2,4%	2123	Botterens	765	+3,4%	2096	Romont	6'137	+4,5%
2275	Murten / Morat	9'535	+0,1%	2124	Broc	2'852	+1,9%		Rue	2'632	-0,1%
	■ Singine	46'668	+1,4%	2125	Bulle	27'110	+1,4%	2061	Auboranges		
2292	Brünisried	728	+4,0%	2128	Chât.-s.-Montsalv.	359	+0,3%	2066	Chapelle		
2293	Düdingen	9'121	+2,2%	2129	Corbières	1'043	-0,1%	2072	Ecublens		
2294	Giffers	1'707	+1,2%	2130	Crésuz	485	+2,3%	2097	Rue		
2295	Bösingen	3'360	+0,6%	2131	Echarlens	847	+0,8%	2099	Siviriez	2'682	+4,2%
2296	Heitenried	1'404	-0,1%	2134	Grandvillard	906	+5,5%		Ursy	4'053	+0,6%
2299	Plaffeien	3'691	+0,8%	2135	Gruyères	2'337	+1,6%	2089	Montet		
2300	Plasselb	1'088	+2,9%	2137	Hauteville	744	+2,1%	2102	Ursy		
2301	Rechthalten	1'165	+1,2%	2138	Jaun	658	+1,7%	2113	Vuisternens-d-Rom.	2'389	+1,5%
2303	St. Silvester	1'065	+5,0%	2140	Marsens	2'127	+0,5%	2114	Villorsonnens	1'544	+1,2%
2304	St. Ursen	1'419	-1,6%	2143	Morlon	771	+7,8%	2115	Torny	1'094	+1,7%
2305	Schmitten	4'283	±0,0%	2145	Le Pâquier	1'386	-0,1%	2117	Villaz	2'410	+2,5%
2306	Tafers	8'017	+1,7%	2147	Pont-la-Ville	609	-0,8%		■ Veveyse	21'655	+2,2%
2307	Tentlingen	1'377	+1,8%	2148	Riaz	2'932	+1,3%	2321	Attalens	3'692	+0,2%
2308	Ueberstorf	2'434	+1,7%	2149	La Roche	1'961	+5,3%	2323	Bossonnens	1'593	-1,2%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'809	+1,6%	2152	Sâles	1'465	+1,0%	2325	Châtel-Saint-Denis	8'783	+3,3%
	■ Sarine	112'868	+1,6%	2153	Sorens	1'100	+0,4%	2328	Granges	978	+1,5%
2173	Autigny	841	+3,4%	2155	Vaulruz	1'126	-0,3%	2333	Remaufens	1'429	+11,4%
2174	Avry	1'944	+1,1%	2160	Vuadens	2'583	+1,5%	2335	Saint-Martin	1'042	+2,8%
2175	Belfaux	3'445	-0,8%	2162	Bas-Intyamon	1'734	+1,9%	2336	Semsaies	1'574	-0,1%
2177	Chénens	884	+4,7%	2163	Val-de-Charmey	2'729	+1,9%	2337	Le Flon	1'213	+0,7%
2183	Corminboeuf	3'029	+3,3%		■ Broye	36'588	+1,9%	2338	La Verrerie	1'351	-0,1%
2186	Cottens	1'529	+1,5%	2008	Châtillon	529	+0,4%				
2194	Ferpicloz	249	-1,6%	2011	Cugy	2'034	+2,0%				
2196	Fribourg/Freiburg	39'260	+1,4%	2016	Fétigny	1'284	+8,1%				
2197	Givisiez	3'444	+4,3%	2022	Gletterens	1'155	+1,9%				
2198	Granges-Paccot	3'980	+1,7%	2025	Lully	1'225	+0,8%				
	Grolley-Ponthaux	2'910	-0,6%	2027	Ménières	442	+0,2%				
2217	Ponthaux			2029	Montagny	3'033	+0,5%				
2200	Grolley			2035	Nuvilly	501	+1,2%				
2206	Marly	9'221	+2,4%	2038	Prévondavaux	112	+15,5%				
2208	Matran	1'901	+7,2%	2041	Saint-Aubin	2'033	+3,1%				
2211	Neyruz	2'867	-0,3%	2043	Sévaz	318	+1,3%				

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2024 dans la commune et à son évolution par rapport au 31 décembre 2023 (source : Sstat). Communes en bleu = communes qui ont fusionné au 1^{er} janvier 2025.

Évolution de la population entre 2023 et 2024
État des communes au 1^{er} janvier 2024 (OFS)



Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveysse	Fribourg	Vaud	Berne	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2023–2024	+1,9%	+2,0%	+1,6%	+1,6%	+0,6%	+1,4%	+2,2%	+1,5%	+0,7%	+1,1%	+1,0%
Taux de croissance annuel moyen (2014–2024)	+2,0%	+1,7%	+2,0%	+0,9%	+1,3%	+0,8%	+2,1%	+1,3%	+0,6%	+1,2%	+0,9%
Part des étrangers (2024)	21,5%	23,1%	29,8%	30,6%	23,3%	13,4%	23,1%	25,3%	18,4%	34,0%	27,4%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2024.1–2025.1	+4,7%	+5,7%	+5,7%	±0,0%	+3,9%	+4,6%	+6,5%	+2,9%	+2,6%	+4,0%	+3,0%
Chômage											
2024	2,5%	2,4%	2,5%	3,0%	1,5%	1,2%	2,7%	2,4%	1,8%	3,9%	2,4%
Taux moyen 2019–2024	2,3%	2,8%	2,6%	2,2%	2,6%	1,8%	2,4%	2,6%	1,9%	3,7%	2,5%

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 résidente, 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 2024 (état : avril 2025 pour les chiffres cantonaux de l'OFS et décembre 2024 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 suivi régulier du marché immobilier en s'appuyant sur une base de données alimentée par les annonces immobilières publiées dans la presse écrite et sur internet. 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. C'est un indicateur trimestriel. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS (nombre de logements inoccupés au 30 juin). C'est un indicateur annuel des disponibilités sur le marché. En général, on considère qu'un taux de 1,5% corres-

pond à un marché résidentiel équilibré. Une étude récente de Wüest Partner indique que le taux optimal, qui assurerait une évolution stable des prix en termes réels, d'élève à 1,27% à l'échelle suisse avec de fortes disparités cantonales (Fribourg : 1,45%).

Les demandes de permis et d'autorisations de construire sont des indicateurs trimestriels. Pour une meilleure lecture de la tendance, les chiffres présentés correspondent à des sommes glissantes annuelles par trimestre. Cela signifie que, pour chaque trimestre, le total cumule les valeurs du trimestre en cours et des trois trimestres précédents. Par exemple, un chiffre de 415 logements autorisés au 4^e trimestre 2023 indique que 415 logements ont été autorisés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023. Si, au 1^{er} trimestre 2024, le nombre passe à 485, cela signifie que 70 logements supplémentaires ont été enregistrés entre les deux périodes, soit durant le 1^{er} trimestre 2024 (les données du 1^{er} trimestre 2023 ayant été remplacées par celles du 1^{er} trimestre 2024). L'utilisation de sommes glissantes présente l'avantage de lisser les variations saisonnières ou ponctuelles qui peuvent exister d'un trimestre à l'autre, notamment dans certaines régions où les volumes sont faibles. Cela offre une lecture plus stable et plus fiable de la tendance de fond de l'activité de construction.

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, le volume de 920 m³ (SIA 116) pour une surface habitable nette de 170 m². 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