

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2014



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Pour un marché immobilier stable

«Le marché immobilier fribourgeois tourne à plein régime et reste dans un état d'équilibre, ce qui devrait attirer positivement l'attention ...» C'est ce que nous constatons il y a un an à l'occasion de la publication d'une première étude sur cette branche économique importante pour le canton. Pas de bulle à l'horizon, pas de tensions excessives: tel était le constat du cabinet de conseils Wüest & Partner lequel faisait pourtant état de certaines incertitudes. Un an plus tard, qu'en est-il?

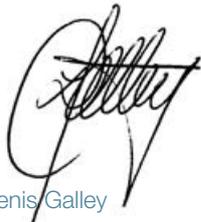
Du côté des nouvelles positives, il faut le répéter: il n'y a pas de bulle sur le marché immobilier dans le canton de Fribourg. Les prix et la demande sont actuellement stabilisés. L'offre est par contre en hausse. Elle pourrait dans certains districts contribuer à y diminuer les tensions.

Les nouvelles mesures réglementaires imposées aux banques et aux preneurs de crédit ont pour but de calmer le marché et de maîtriser la forte croissance de l'endettement hypothécaire des Suisses. Enfin, en ce qui concerne les taux d'intérêt, la situation reste stable à un niveau bas. Il faudra également suivre les effets de la votation du 9 février 2014: ils pourraient avoir une incidence sur la démographie.

Par ailleurs, la raréfaction des terrains à bâtir et les effets induits par l'entrée en vigueur des modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les dispositions purement cantonales des plans locaux d'aménagement vont s'ajouter aux dispositions réglementaires tendant à maîtriser la demande. La tendance, ces prochains mois, devrait être à une consolidation du marché.

Sur le territoire cantonal, grâce à sa politique prudente de pourvoyeur de crédit et à sa forte implantation sur le marché, la BCF est à même de jouer un rôle modérateur. Cela fait partie de sa mission et obéit aux principes de durabilité et de rigueur dans l'analyse qu'elle applique dans la gestion de ses affaires. Cette étude encourage la banque à continuer à travailler dans le respect de ces principes.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.



Denis Galley

Contexte et perspectives

Un contexte macro-économique solide

Après un taux de croissance du PIB d'environ 2% en 2013, le dynamisme économique suisse pourrait être moins soutenu en 2014. Néanmoins, cette année encore, la BNS devrait maintenir les taux d'intérêt à un niveau très bas. Ce qui soutiendra le marché immobilier.

Cependant, les conditions de crédit pourraient sensiblement se resserrer suite aux exigences en fonds propres applicables aux banques et aux particuliers. Et l'augmentation de la part imposée d'amortissement des crédits pourrait entraîner une incertitude supplémentaire sur l'évolution du marché.

Une incertitude supplémentaire: votation du 9 février 2014

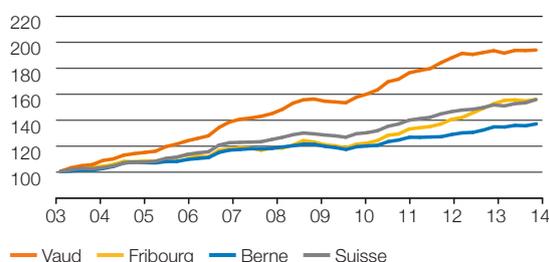
Jusqu'à présent, l'offre abondante a toujours rencontré une forte demande, notamment grâce à l'immigration. En effet, l'immigration fait partie des fondamentaux-clés du marché au même titre que les taux ou la croissance économique. Après le succès de l'initiative «Contre l'immigration de masse» le 9 février dernier, une incertitude supplémentaire vient ébranler le marché immobilier. Le résultat de ce vote pourrait avoir, via la mise en place de nouveaux contingents, un effet structurel sur la demande et donc sur le marché immobilier. Les principaux enjeux seraient donc le logement, mais aussi l'emploi et la formation si les accords bilatéraux avec l'UE devaient être remis en cause. Finalement, la mise en place de nouveaux contingents sur les séjours de courte durée pourrait avoir un impact sur les hôtels et les appartements meublés. Le thème de la migration est traité en détail plus loin dans cette étude.

Tendances

Le marché immobilier fribourgeois ne présente pas de signes de surchauffe des prix comme cela a été le cas de certaines régions de l'arc lémanique où une baisse des prix est d'ailleurs déjà constatée. Dans le canton de Fribourg, où la construction est intense, 2014 devrait se caractériser par une stabilisation des prix dans le résidentiel, déjà observée depuis fin 2013. On constate même une légère tendance à la baisse des prix des villas. A plus long terme, la conjonction d'une forte construction et d'un ralentissement de la demande – dû aux nouvelles réglementations – pourrait également mettre les prix des PPE sous pression.

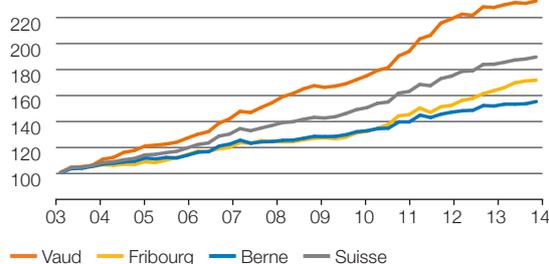
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2003)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2003)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2014

Canton de Fribourg	Offre	Demande	Prix
PPE	↗	→	→
Villas	↗	→	→
Immeubles résidentiels	↗	→	→
Immeubles commerciaux	→	↘	↘

Prévisions des taux de la BCF

La Banque nationale suisse devrait maintenir inchangé le niveau des taux directeurs cette année et au cours des 12 prochains mois. En effet, même si les perspectives économiques demeurent relativement bonnes, il existe un certain nombre de risques à ne pas négliger. Au premier plan, l'inflation qui a tendance à diminuer au niveau mondial, principalement en Europe. Cela n'est pas sans conséquence sur le renchérissement quasiment inexistant des prix dans notre pays. Ensuite, la force du franc empêche toute action de la part de notre Banque nationale et l'oblige à maintenir le taux plancher contre l'euro. Enfin, de nombreuses incertitudes demeurent au sujet du redressement de l'économie mondiale.

O. Maillard, BCF

Le marché de la villa

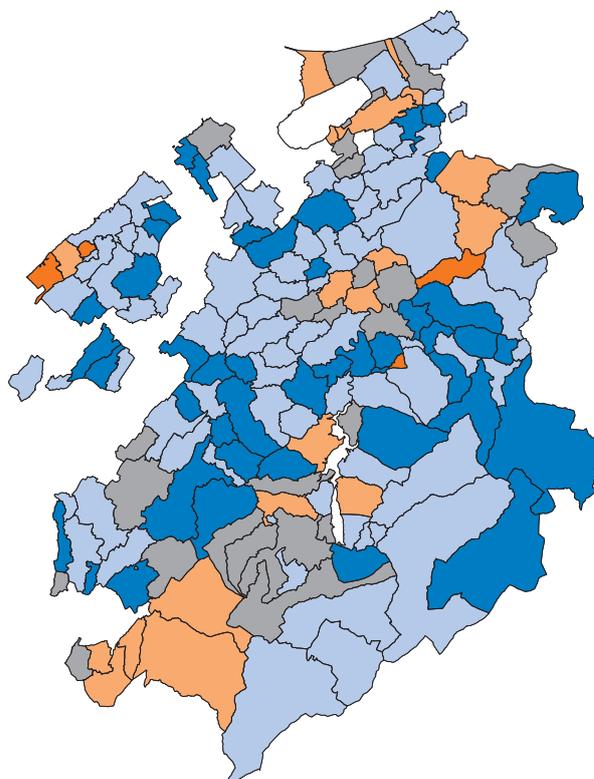
L'offre de villas s'intensifie

L'activité de construction est toujours aussi forte dans le canton: entre 2003 et 2012, le taux de construction annuel moyen des villas y est presque deux fois plus élevé que dans le reste de la Suisse. Par rapport au canton de Vaud, la progression des prix fribourgeoise a été plus modérée (+4% en moyenne annuelle contre +6,3% pour le canton de Vaud entre 2003 et 2013) et elle se situe dans la moyenne suisse sur la même période. Ainsi, la villa de bonne qualité et en bon état, avec 850 m³ et 600 m² de terrain coûte en 2014 959'000 francs dans le canton de Fribourg contre 986'000 et 1'461'000 francs dans les cantons bernois et vaudois (Suisse: 1'217'000 francs). Durant cette dernière décennie, la forte croissance démographique observée dans le canton de Fribourg a soutenu la hausse des prix. Mais avec un nombre plus important d'objets arrivant sur le marché, cette dernière s'est ralentie en fin d'année 2013 pour se stabiliser depuis. Au cours des 6 derniers mois en effet, les prix n'ont pas bougé dans le canton de Fribourg. Ils se sont stabilisés à +0,5% dans le canton de Vaud, alors que le canton de Berne et le reste de la Suisse indiquent encore une hausse modérée des prix.

De grandes différences de prix entre les districts

Les disparités sont grandes aussi à l'intérieur du canton. Avec un prix moyen de 1'081'000 francs, la villa type se vend en moyenne 13% plus cher dans la Veveyse qu'en moyenne cantonale. Les autres districts comme la Gruyère et la Sarine ont des prix proches de la moyenne fribourgeoise, alors que dans la Glâne, la villa type se vend 5% moins cher. Cependant, la Veveyse connaît le taux de construction le plus fort du canton: en effet, jusqu'en 2012, on y a construit 36 maisons neuves en moyenne par année pour cent maisons existantes, la moyenne cantonale étant de 24 maisons neuves. Et, le taux de l'offre moyen s'élève à 6% contre 4,5% pour le canton. Avec un nombre important de villas disponibles sur le marché, la Veveyse a enregistré une baisse des prix au cours des 6 derniers mois (soit -1,5%, voir le graphique sur les indices par district en page 5). Une légère baisse devrait se maintenir durant l'année 2014 si le ralentissement démographique se poursuit et ceci malgré celle récemment observée du nombre de permis de construire délivrés. Pour les autres districts, la Gruyère et la Singine ont connu des baisses de prix plus modérées (-0,7% et -1%) sur cette même période tandis que les prix ont encore légèrement augmenté dans les districts du Lac et de la Glâne, pour lesquels l'augmentation de la population entre 2012 et 2013 a été la plus forte du canton.

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



- moins de 850'000
- 850'000-950'000
- 950'000-1'050'000
- 1'050'000-1'150'000
- plus de 1'150'000

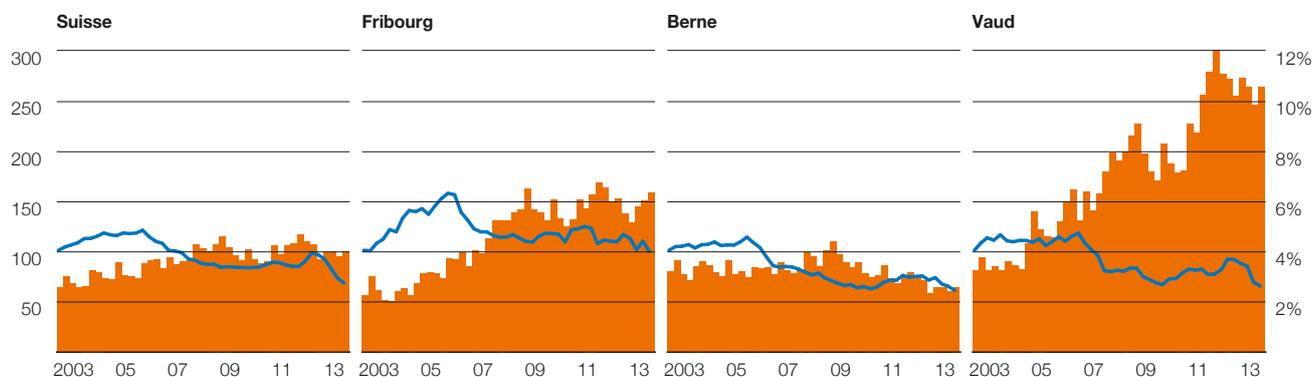
Source: Modèle hédoniste de Wüest & Partner (objet moyen)

Principaux indicateurs du marché de la villa

(taux de croissance annuels moyens)

	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Evolution démographique				
2012-2013	2,11%	0,84%	1,97%	1,21%
2003-2013	1,89%	0,50%	1,60%	1,00%
Emplois				
2005-2011	4,43%	3,22%	4,80%	3,91%
Taux de construction				
2012	1,9%	0,7%	1,2%	0,9%
2003-2012	2,4%	0,9%	2,1%	1,2%
Taux de vacance				
2013	0,26%	0,52%	0,95%	0,53%
2003-2013	0,34%	0,45%	0,63%	0,49%
Prix villa				
2014	959'000	986'000	1'461'000	1'217'000
2013	959'000	978'000	1'454'000	1'196'000
2013-2014	0,0%	0,8%	0,5%	1,8%
2003-2013	4,0%	2,8%	6,3%	4,0%

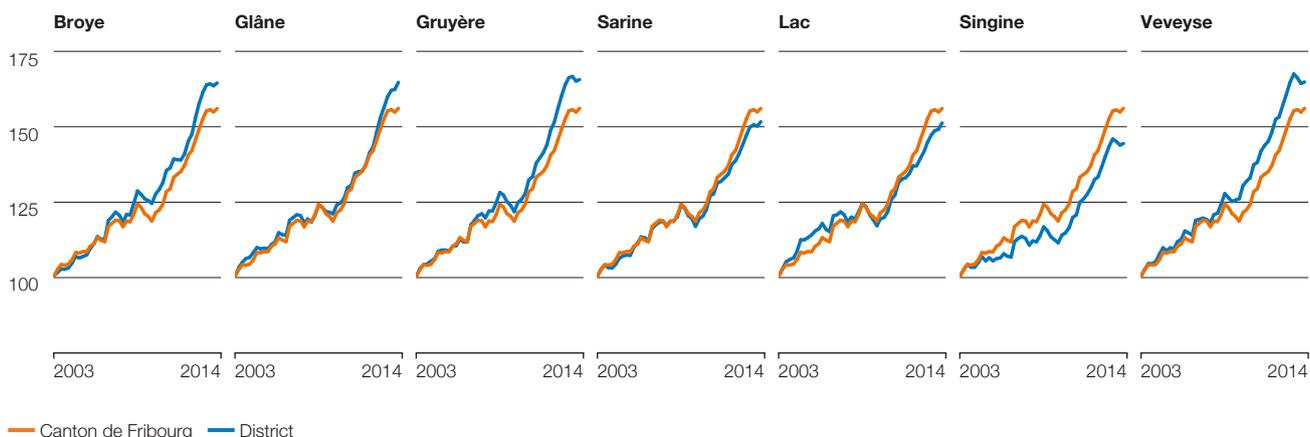
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2003)

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

Indices des prix de transaction des villas



Comparaison entre districts pour le marché de la villa (taux de croissance annuels moyens)

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Canton
Evolution démographique								
2012-2013	2,78%	2,97%	2,63%	1,25%	2,21%	0,92%	2,41%	2,11%
2003-2013	2,73%	2,01%	2,32%	1,51%	1,89%	0,85%	2,75%	1,89%
Emplois								
2005-2011	4,81%	4,32%	5,42%	4,34%	3,39%	3,97%	4,98%	4,43%
Taux de construction								
2012	2,5%	3,5%	1,8%	1,5%	1,5%	1,1%	2,5%	1,9%
2003-2012	2,8%	3,4%	2,3%	2,1%	2,3%	1,6%	3,6%	2,4%
Taux de vacance								
2013	0,26%	0,16%	0,43%	0,20%	0,39%	0,13%	0,23%	0,26%
2003-2013	0,28%	0,42%	0,65%	0,29%	0,37%	0,16%	0,18%	0,34%
Prix villa								
2014	937'000	908'000	959'000	968'000	959'000	935'000	1'081'000	959'000
2013	937'000	894'000	966'000	964'000	946'000	944'000	1'097'000	959'000
2013-2014	0,0%	1,6%	-0,7%	0,4%	1,4%	-1,0%	-1,5%	0,0%
2003-2013	4,7%	4,3%	4,8%	3,7%	3,4%	3,4%	4,8%	4,8%

Le marché de la PPE

Prémises d'une baisse des prix?

La PPE sur le territoire fribourgeois est toujours aussi attractive: en moyenne, un objet de qualité et d'une surface habitable nette de 110 m² coûte 674'000 francs, soit 10% moins cher que dans le canton de Berne (prix moyen de 745'000 francs). Cette différence de prix atteint même 36% pour le canton de Vaud pour lequel la PPE type se vend en moyenne à 1'061'000 francs. Néanmoins, le marché de la PPE est dynamique dans le canton de Fribourg avec une progression des prix annuelle moyenne de 4,8% ces dix dernières années (+4% pour Berne, +8,2% pour Vaud et +5,9% pour la Suisse). C'est principalement le niveau encore peu élevé des prix qui est à l'origine de la hausse de 2% observée au cours de ces 6 derniers mois, alors que les prix se sont stabilisés à 0,1% dans le canton de Vaud où ils ont atteint des niveaux «record» en 2013. Le canton de Berne et la Suisse dans son ensemble ont vu leurs prix augmenter légèrement (+1% en moyenne) depuis la fin de l'année 2013.

Cependant, les demandes de permis de construire restent élevées et l'offre a fortement augmenté depuis une année. Dans ce contexte, un resserrement supplémentaire des conditions d'octroi de crédit pourrait inverser la tendance positive d'évolution des prix des PPE.

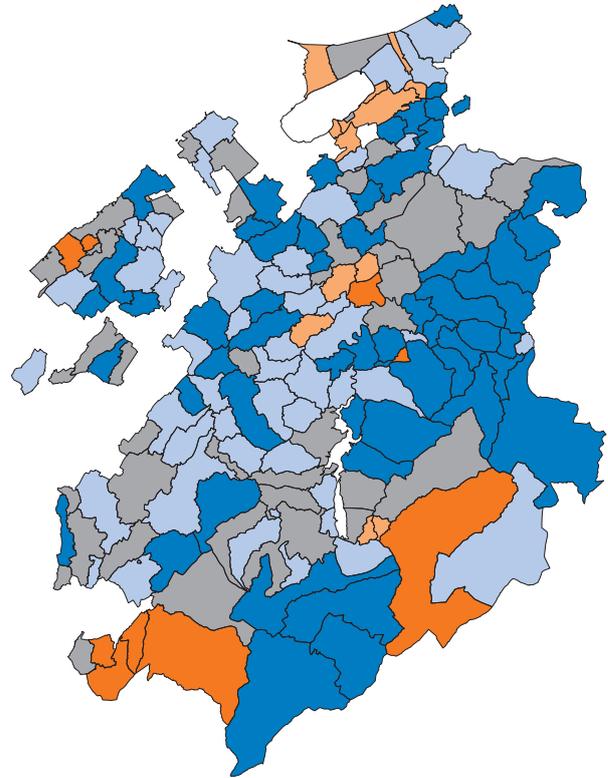
Proximité lémanique et urbanité: des facteurs-clés

Comme pour les villas, la PPE type se vend plus cher en Veveyse que dans le reste du canton (en moyenne 13% de plus, soit un prix moyen de 763'000 francs). La proximité avec l'arc lémanique n'est pas le seul indicateur à expliquer cette différence de prix. L'urbanité est tout aussi importante: dans le district de la Sarine avec la ville de Fribourg et sa périphérie, le prix moyen s'élève à 704'000 francs, soit 4% de plus que la moyenne. La Gruyère avec Bulle et ses environs (prix moyen de 673'000 francs) est très proche de la moyenne de 674'000 francs. Les autres districts sont meilleur marché, la Singine restant même sous la barre des 650'000 francs.

Evolution contrastée entre les districts

Ces dernières années, les districts de la Broye, de la Glâne, de la Gruyère et de la Veveyse ont connu une hausse des prix supérieure à la moyenne cantonale. L'activité de construction y a également été plus forte récemment. Ces régions dynamiques continuent d'afficher une progression des prix au deuxième semestre 2014, mais à un rythme beaucoup moins soutenu pour la Veveyse. Les districts du Lac et de la Singine montrent une accalmie plus importante que dans le reste du canton. A moyen terme, la baisse enregistrée dans l'arc lémanique pourrait influencer les prix dans le sud du canton, l'avantage comparatif de prix devenant moindre pour l'acquéreur potentiel.

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



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

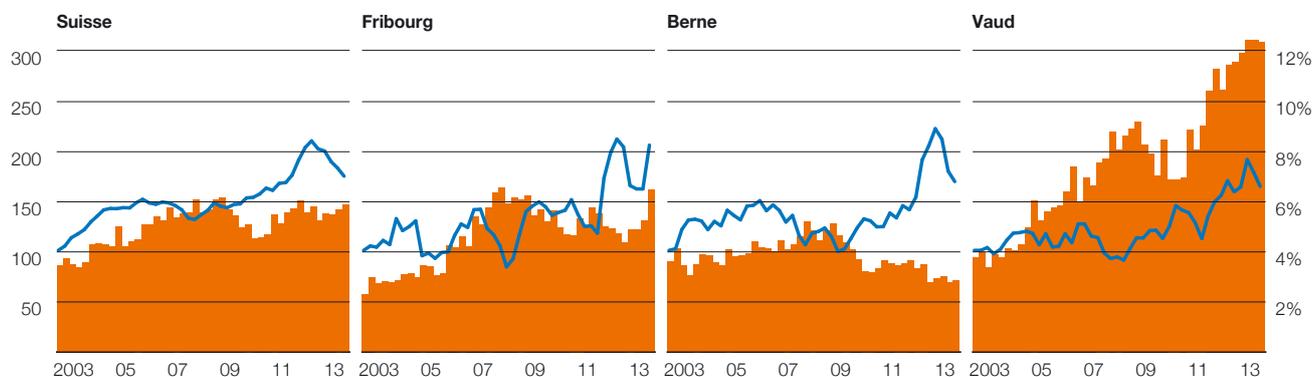
Source: Modèle hédoniste de Wüest & Partner (objet moyen)

Principaux indicateurs du marché de la PPE

(taux de croissance annuels moyens)

	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Evolution démographique				
2012–2013	2,11%	0,84%	1,97%	1,21%
2003–2013	1,89%	0,50%	1,60%	1,00%
Emplois				
2005–2011	4,43%	3,22%	4,80%	3,91%
Taux de construction				
2012	2,3%	1,0%	1,4%	1,5%
2003–2012	2,4%	1,0%	1,3%	1,4%
Taux de vacance				
2013	0,55%	0,71%	1,12%	0,87%
2003–2013	0,83%	0,71%	0,87%	0,86%
Prix PPE				
2014	674'000	745'000	1'061'000	930'000
2013	661'000	738'000	1'060'000	919'000
2013–2014	2,0%	0,9%	0,1%	1,2%
2003–2013	4,8%	4,0%	8,2%	5,9%

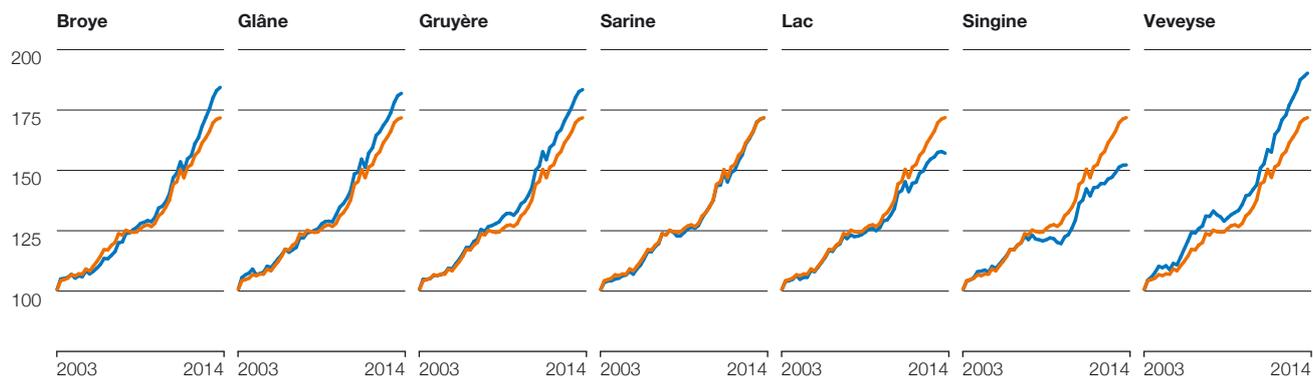
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2003)

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

Indices des prix de transaction des PPE



— Canton de Fribourg — District

Comparaison entre districts pour le marché de la PPE (taux de croissance annuels moyens)

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Canton
Evolution démographique								
2012-2013	2,78%	2,97%	2,63%	1,25%	2,21%	0,92%	2,41%	2,11%
2003-2013	2,73%	2,01%	2,32%	1,51%	1,89%	0,85%	2,75%	1,89%
Emplois								
2005-2011	4,81%	4,32%	5,42%	4,34%	3,39%	3,97%	4,98%	4,43%
Taux de construction								
2012	4,1%	3,7%	3,4%	1,4%	2,1%	1,5%	2,9%	2,3%
2003-2012	3,7%	2,5%	2,9%	1,9%	2,5%	2,2%	3,3%	2,4%
Taux de vacance								
2013	1,04%	0,23%	0,80%	0,42%	0,47%	0,32%	0,82%	0,55%
2003-2013	0,72%	0,57%	1,40%	0,76%	0,88%	0,56%	0,66%	0,83%
Prix PPE								
2014	671'000	657'000	673'000	704'000	650'000	610'000	763'000	674'000
2013	649'000	637'000	655'000	690'000	646'000	602'000	747'000	661'000
2013-2014	3,4%	3,1%	2,7%	2,0%	0,6%	1,3%	2,1%	2,0%
2003-2013	5,3%	5,1%	5,4%	4,9%	4,2%	3,7%	5,7%	4,8%

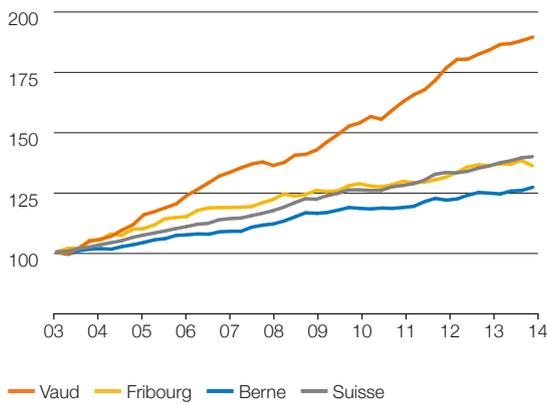
Le marché des immeubles locatifs et des bureaux

Légère baisse des loyers des appartements

La location est le segment le plus liquide du marché résidentiel. Avec un taux de l'offre moyen de près de 8%, l'offre de logements est presque deux fois plus importante dans la location que pour la propriété individuelle. Cette disponibilité des appartements s'est traduite par une croissance

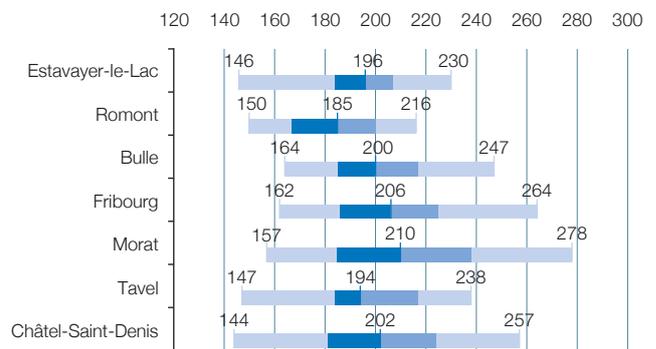
modérée des loyers au cours des dernières années. Une stabilisation a déjà été observée en 2013. En 2014, on constate des différences d'évolution entre les villes: une hausse des loyers est encore observée à Estavayer, Romont et Morat, la stabilité est par contre de mise pour Bulle et Fribourg, tandis que les loyers ont baissé à Tavel et à Châtel-Saint-Denis.

Indices des loyers des appartements

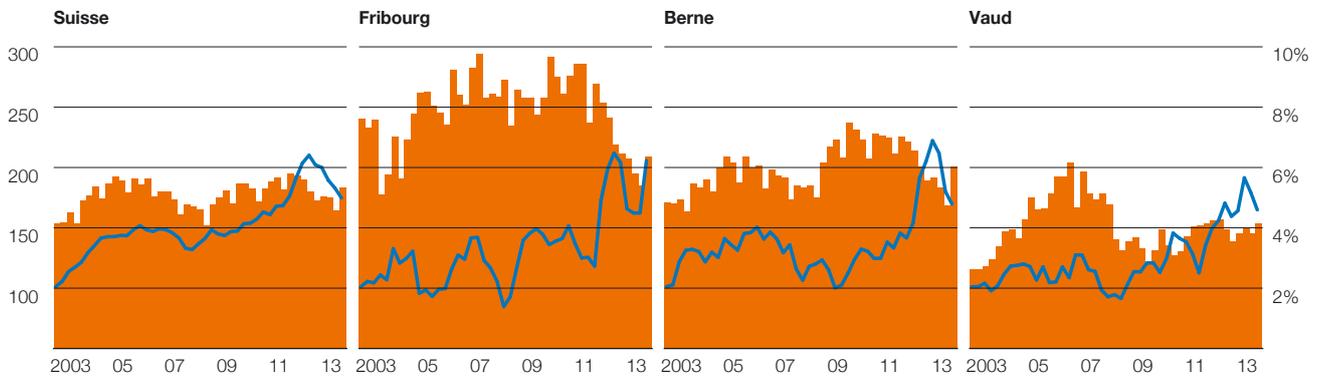


Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)



Taux de l'offre immobilière et activités de construction



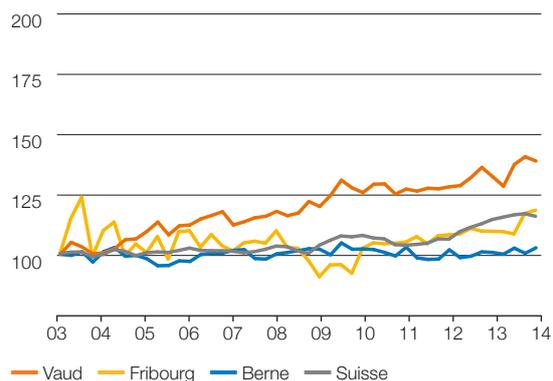
■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2003)

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

Des bureaux disponibles de bonne qualité

Les loyers des bureaux ont été plutôt stables au cours de l'année 2013. Depuis deux trimestres, on assiste à une nouvelle hausse due à la présence d'objets de meilleure qualité et mieux situés qu'auparavant dans l'offre de surfaces disponibles. Il ne s'agit donc pas d'une hausse générale des loyers, car les loyers (à qualité égale) ont au contraire tendance à baisser.

Indices des loyers des bureaux



Migration

Immigration et marché immobilier

En moyenne, le rythme de croissance de la population du canton de Fribourg est deux fois plus rapide que dans le reste de la Suisse. Avec un habitant sur cinq d'origine étrangère, la part des étrangers dans la population totale est en hausse continue depuis l'an 2000. En comparaison cantonale, Fribourg fait partie des cantons suisses qui connaissent le solde migratoire des étrangers le plus élevé (7^{ème} position pour le canton de Fribourg avec +3'300 personnes, Vaud: +8'300 personnes et Berne: +3'600 personnes).

Avec un taux de logement en propriété des étrangers d'environ 20% dans le canton de Fribourg, on peut supposer que le principal segment concerné par une limitation de l'immigration serait la location. L'analyse régionale montre que la Gruyère et la Veveyse font partie des districts qui ont connu une hausse de la population étrangère la plus forte ces dix dernières années. Dans ces régions, les loyers ont également fortement augmenté, démontrant le rôle de la migration dans la dynamique immobilière du sud du canton.

Quant aux segments résidentiels concernés, voici les tendances structurelles attendues: si les contingents qui pourraient être mis en place d'ici à 2017 sont plus larges pour les branches à haute valeur ajoutée, la demande pour des biens haut de gamme et la propriété individuelle sera soutenue. Si au contraire des branches à faible valeur ajoutée sont favorisées par les contingents, la demande supplémentaire pourrait se focaliser davantage sur le locatif à prix abordable. Par ailleurs, si le regroupement familial devenait plus difficile, la demande pour les grands logements et la propriété individuelle pourrait diminuer, celles des typologies petites et moyenne, en particulier dans le locatif, augmentant.

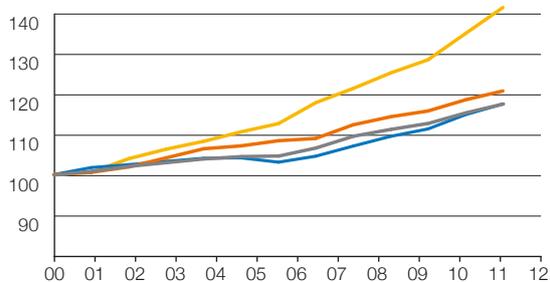
Impact limité des frontaliers du canton

Les travailleurs frontaliers jouent un rôle essentiel pour l'économie suisse en termes d'emplois et exercent donc une influence directe sur le marché des surfaces d'activités. En Suisse, depuis 2000, leur nombre a doublé, la part des frontaliers dans l'emploi total représentant 7% au 4^{ème} trimestre 2013. Ils sont particulièrement nombreux sur les arcs lémanique et jurassien mais seulement 1% pour le canton de Fribourg. Néanmoins, le nombre de frontaliers y a quintuplé en 5 ans, ils proviennent essentiellement de France et plus d'un frontalier sur deux travaille dans le secteur tertiaire dans des activités à haute valeur ajoutée.

Un resserrement des conditions d'octroi des permis de travail pour les frontaliers n'aurait pas un impact direct sur le canton de Fribourg. Cependant, il pourrait créer une nouvelle demande résidentielle dans les régions plus concernées (Vaud ou Genève). Des personnes, devant être domiciliées

Evolution de la population étrangère

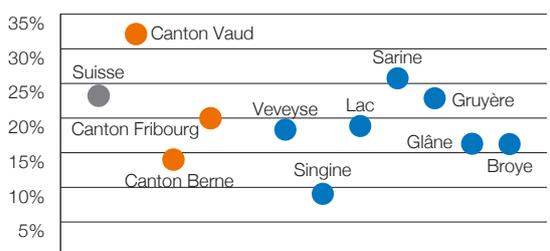
Population étrangère en % de la population totale



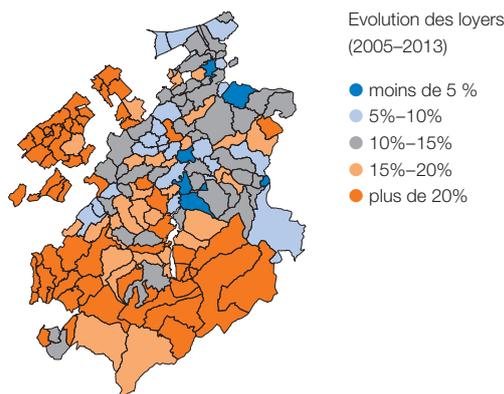
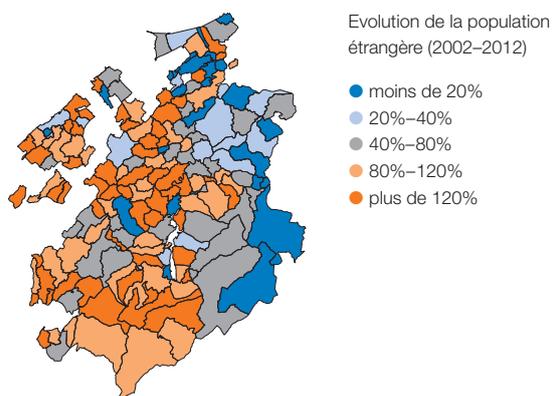
— Vaud — Fribourg — Berne — Suisse

Population étrangère en comparaison régionale

Population étrangère en % de la population totale



Evolution comparée de la population étrangère et des loyers



en Suisse pour y travailler, pourraient en effet venir s'installer dans ces régions. Un effet positif pourrait alors se faire ressentir de manière indirecte sur la demande dans le canton.

Rôle clef de l'enseignement

En 10 ans, le nombre d'étudiants étrangers fréquentant les hautes écoles suisses est passé de 24'000 à 39'000. Le canton de Fribourg est le 2^{ème} canton de Suisse en termes d'importance de l'enseignement supérieur dans le secteur de la formation. En moyenne, un étudiant sur cinq du canton est d'origine étrangère et domicilié à l'étranger avant d'avoir entamé ses études supérieures. Ainsi, la mise en place de nouveaux contingents pourrait exercer un effet négatif sur la demande supplémentaire de logements pour étudiants – en général plutôt de petite taille. L'éducation et la formation

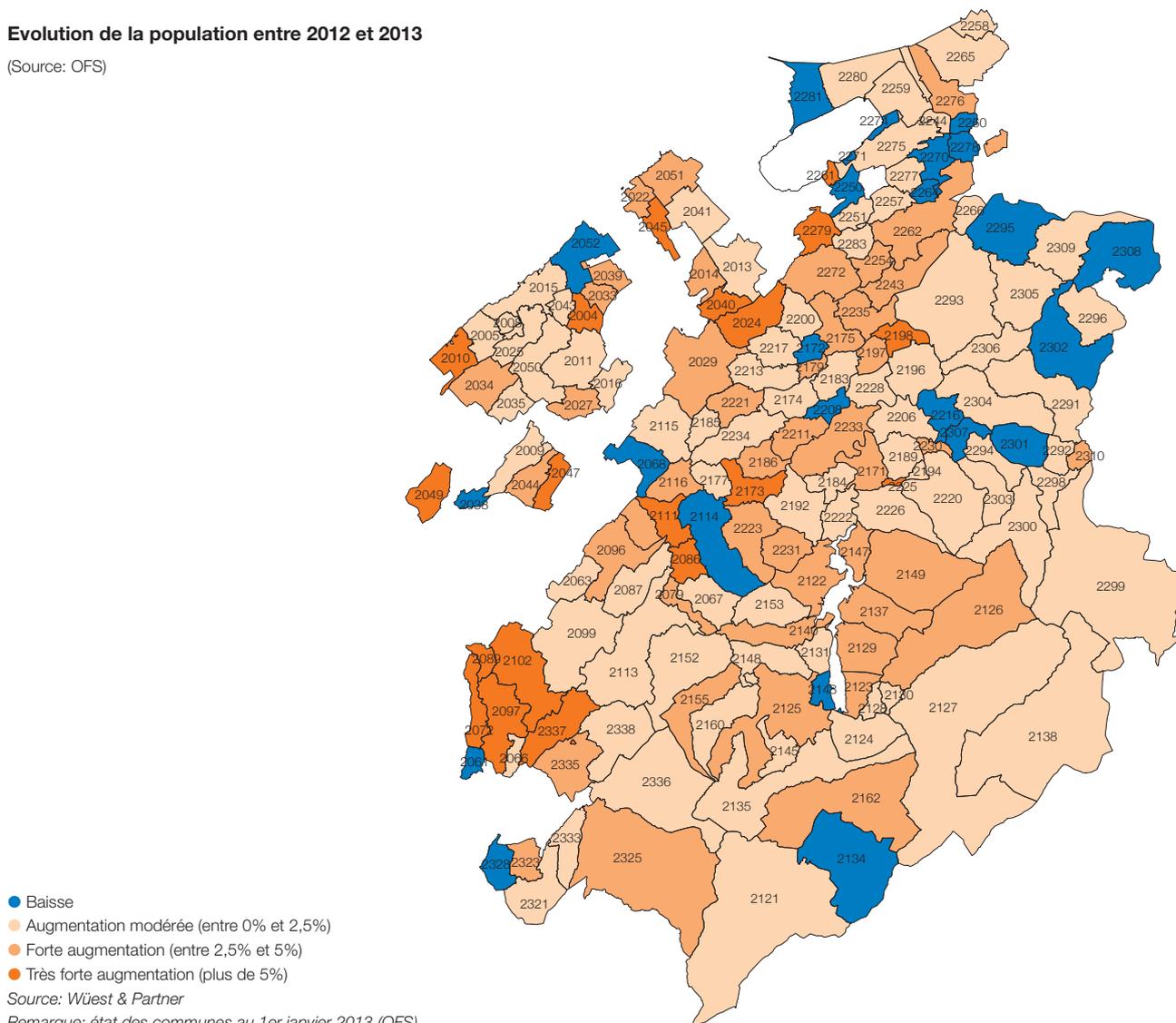
représentent par ailleurs un domaine important en termes d'emplois, car non seulement l'enseignement fait partie des cinq branches prédominantes du tissu économique fribourgeois, mais c'est surtout l'une des branches qui a le plus contribué à l'augmentation de l'emploi entre 2005 et 2011. Sa santé est donc primordiale pour l'immobilier.

Appréciations de l'impact de la votation du 9 février 2014

Il est très difficile aujourd'hui de prévoir l'importance de l'impact de la votation contre l'immigration de masse pour le marché immobilier. Dans un futur immédiat, la demande de logements provenant de nouveaux migrants restera intacte dans le canton de Fribourg. Toutefois, sa mise en application représente une incertitude pour l'évolution du marché immobilier à plus long terme.

Evolution de la population entre 2012 et 2013

(Source: OFS)



N° commune	Nom de la commune	Pop. (2013)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2013)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2013)	Evol. (%)
● Baisse											
2172	Autafond	71	-4,1%	2257	Cressier	848	1,4%	2243	Barberêche	530	3,1%
2143	Morlon	571	-2,9%	2305	Schmitten	4'006	1,4%	2125	Bulle	20'818	3,2%
2271	Meyriez	584	-2,2%	2121	Haut-Intyamou	1'445	1,5%	2221	Prez-vers-Noréaz	968	3,3%
2328	Granges (Veveyse)	829	-1,7%	2200	Grolley	1'886	1,5%	2197	Givisiez	3'144	3,3%
2038	Prévondavaux	64	-1,5%	2035	Nuvilly	394	1,5%	2123	Botterens	521	3,4%
2260	Gempenach	287	-1,4%	2066	Chapelle (Glâne)	262	1,6%	2230	Villarsel-sur-Marly	87	3,6%
2278	Ulmiz	398	-1,2%	2185	Corseroy	390	1,6%	2147	Pont-la-Ville	604	3,6%
2295	Bösingen	3'309	-1,1%	2234	La Brillaz	1'805	1,6%	2033	Morens	142	3,6%
2270	Lurtigen	180	-1,1%	2338	La Verrerie	1'154	1,6%	2079	Grangettes	197	3,7%
2274	Muntelier	941	-1,1%	2306	Tafers	3'147	1,6%	2231	Vuisternens-en-Ogoz	973	3,7%
2114	Villorsonnens	1'297	-1,0%	2192	Farvagny	2'165	1,6%	2126	Cerniat	361	3,7%
2264	Jeuss	420	-0,9%	2063	Billens-Hennens	670	1,7%	2027	Ménières	353	3,8%
2302	St. Antoni	1'908	-0,9%	2283	Wallenried	459	1,8%	2039	Rueyres-les-Prés	376	3,9%
2134	Grandvillard	772	-0,8%	2013	Domdidier	2'936	1,8%	2137	Hauteville	583	3,9%
2250	Courgevaux	1'357	-0,7%	2050	Les Montets	1'358	1,9%	2310	Zumholz	417	4,0%
2061	Auboranges	273	-0,7%	2099	Siviriez	2'194	1,9%	2116	La Folliaz	935	4,0%
2216	Pierrafortscha	148	-0,7%	2217	Ponthaux	694	1,9%	2155	Vaulruz	1'034	4,0%
2281	Haut-Vully	1'360	-0,6%	2183	Corminboeuf	2'181	1,9%	2223	Le Glèbe	1'238	4,1%
2068	Châtonnaye	738	-0,5%	2043	Sévaz	254	2,0%	2233	Hauterive	2'367	4,4%
2308	Ueberstorf	2'386	-0,4%	2041	Saint-Aubin	1'557	2,0%	2175	Belfaux	2'989	4,4%
2052	Vernay	1'067	-0,1%	2016	Fétigny	896	2,1%	2044	Surpierre	325	4,5%
2301	Rechthalten	1'083	-0,1%	2333	Remaufens	993	2,1%	2051	Delley-Portalban	1'016	4,6%
2307	Tentlingen	1'227	-0,1%	2131	Echarlens	783	2,1%	2149	La Roche	1'517	4,7%
2208	Matran	1'566	-0,1%	2293	Düdingen	7'662	2,1%	2022	Gletterens	954	4,7%
				2184	Corpataux-Magnedens	1'264	2,2%	2179	Chésopelloz	132	4,8%
				2277	Salvenach	513	2,2%	2029	Montagny	2'204	4,8%
				2258	Fräschels	466	2,2%	2276	Ried bei Kerzers	1'079	4,9%
				2300	Plasselb	1'043	2,3%				
				2148	Riaz	2'251	2,3%	● Très forte augmentation (plus de 5%)			
				2321	Attalens	3'171	2,3%	2097	Rue	1'404	5,1%
				2251	Courlevon	312	2,3%	2072	Ecublens	320	5,3%
				2196	Fribourg	37'476	2,3%	2279	Villarepos	607	5,4%
				2304	St. Ursen	1'281	2,3%	2004	Bussy	406	5,5%
				2160	Vuadens	2'203	2,3%	2337	Le Flon	1'152	5,6%
				2213	Noréaz	611	2,3%	2024	Léchelles	666	5,9%
				2115	Torny	871	2,4%	2198	Granges-Paccot	3'100	5,9%
				2127	Charmey	1'993	2,4%	2102	Ursy	2'717	6,0%
				2124	Broc	2'500	2,4%	2086	Massonnens	486	7,3%
				2294	Giffers	1'465	2,4%	2010	Cheyres	1'336	7,6%
				2153	Sorens	1'030	2,4%	2111	Villaz-Saint-Pierre	1'186	7,7%
				2206	Marly	7'914	2,4%	2047	Villeneuve	375	8,1%
				2128	Châtel-sur-Montsalvens	254	2,4%	2173	Autigny	768	8,2%
				2135	Gruyères	2'077	2,5%	2040	Russy	229	8,5%
				2272	Misery-Courtion	1'676	2,5%	2045	Vallon	382	8,8%
				2129	Corbières	776	2,5%	2089	Montet (Glâne)	399	9,6%
				● Forte augmentation (entre 2,5% et 5%)				2225	Senèdes	153	10,1%
				2186	Cottens	1'421	2,6%	2049	Viussens	253	11,0%
				2262	Gurmels	4'030	2,6%	2261	Greng	176	12,1%
				2171	Arconciel	782	2,6%				
				2211	Neyruz	2'382	2,6%	Les nombres dans les colonnes correspondent			
				2096	Romont	4'970	2,7%	à la population résidente permanente au			
				2140	Marsens	1'742	2,7%	31 décembre 2013 dans la commune et son			
				2335	Saint-Martin	1'012	2,7%	évolution par rapport à 2012 (source: OFS)			
				2014	Dompierre	936	2,7%				
				2122	Pont-en-Ogoz	1'711	2,8%				
				2235	La Sonnaz	1'030	2,8%				
				2254	Courtepin	3'601	2,8%				
				2323	Bossonnens	1'429	2,8%				
				2034	Murist	612	2,9%				
				2162	Bas-Intyamou	1'224	2,9%				
				2325	Châtel-Saint-Denis	6'273	3,0%				

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: Office fédéral de la statistique (population, activités de construction, recensement des entreprises, des logements et des vacants, statistique des frontaliers), Service de la statistique SStat (annuaire statistique du canton de Fribourg 2014 pour les chiffres sur l'éducation et les frontaliers), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis), Secrétariat d'Etat à l'économie (PIB suisse) et Banque nationale suisse, Banque cantonale de Fribourg (taux hypothécaires). Chiffres provisoires pour la population en 2013 (état: 24.04.2014). Prix au 31.12.2013 pour l'année 2013 et au 30.06.2014 pour l'année 2014 (cf. tableaux p. 4 à 7)

Méthodologie

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 bonne. Pour la villa de référence, le terrain est de 600 m² et le volume de 850 m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m² (sans balcon, sans garage ni place de parc).

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.

Wüest & Partner SA

Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Tél: 022 319 30 00

Banque Cantonale de Fribourg

Bd de Pérolles 1
1701 Fribourg

0848 223 223
www.bcf.ch