

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2015



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Un marché immobilier raisonnable

Pour cette troisième édition de la revue du marché immobilier fribourgeois, le constat du cabinet de conseils Wüest & Partner reste le même: dans le canton de Fribourg, il n'y a pas de bulle sur le marché immobilier. Au contraire, l'analyse de sa liquidité par segment de marché ou selon les districts montre que la structure des prix reste raisonnable. Voire même qu'elle s'oriente à la baisse dans certains cas.

Comment expliquer cette tendance alors que la construction est restée très soutenue dans le canton? Très certainement parce que deux éléments ont joué à plein. D'abord, la démographie est restée, en 2014 comme les années précédentes, la plus soutenue du pays: ce qui favorise la demande. Ensuite, la persistance d'un faible niveau des taux hypothécaires en a fait autant. Ces éléments ont contribué à soutenir les prix dans un environnement où l'offre est restée dense.

Dans le canton de Fribourg, on assiste donc clairement à une réduction des tensions qui avaient pu apparaître ces dernières années. Même si on ne peut pas encore vraiment la mesurer, ceci est certainement une conséquence des mesures réglementaires imposées aux banques et aux preneurs de crédit dans le but de maîtriser la forte croissance de l'endettement hypothécaire des Suisses. De même, on ne voit encore aucun signe tangible résultant de la votation du 9 février 2014 sur la limitation de l'immigration sur le marché immobilier cantonal.

Le marché immobilier fribourgeois est donc certainement entré dans une phase de normalisation en termes d'offre et de demande. Une phase qui se traduit par un équilibre en termes de prix. Cependant, la raréfaction des terrains à bâtir, l'entrée en vigueur des modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire ou la fin du taux plancher sont à même de modifier rapidement cette stabilité. De nombreux défis en perspective !

Cet équilibre vient notamment du rôle modérateur que joue la BCF sur le territoire cantonal grâce à sa politique prudente de pourvoyeur de crédit et à sa forte implantation sur le marché. Ainsi, la banque montre concrètement que les principes de durabilité et de rigueur qu'elle applique dans la gestion de ses affaires font partie intégrante de sa mission.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Banque cantonale de Fribourg



Denis Galley

Contexte et perspectives

Abandon du taux plancher

La décision de la Banque nationale suisse (BNS) du 15 janvier 2015 d'abolir le taux plancher entre le franc suisse et l'euro risque de mettre l'économie suisse à rude épreuve. Selon les prévisions du Créa, la chute de l'euro devrait réduire la croissance du PIB à 0,9% en 2015, en Suisse romande. Néanmoins, de fortes incertitudes demeurent quant à l'impact de ce ralentissement sur l'emploi et, dans un deuxième temps, sur l'immigration. Un effet concret et déjà mesurable de l'introduction des taux négatifs par la BNS est l'intérêt marqué des investisseurs institutionnels, notamment des caisses de pensions, pour l'immobilier de rendement. Les particuliers également investissent dans la pierre comme placement, ce qui soutient des prix immobiliers qu'on attendait plutôt à la baisse l'année dernière encore.

Des incertitudes supplémentaires à moyen terme

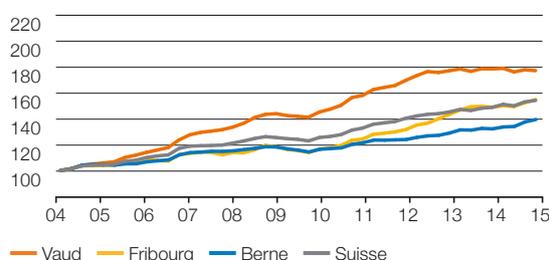
La concrétisation cantonale de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et la mise en application à l'horizon 2017 des contingents d'étrangers suite à l'initiative contre l'immigration de masse pourraient aussi avoir des répercussions sur le marché immobilier. Avec des perspectives de croissance de l'emploi à la baisse et un recul de l'immigration, la demande immobilière pourrait en effet diminuer à moyen terme. Cependant, en 2015, la croissance démographique fribourgeoise toujours solide, le maintien par la BNS des taux d'intérêt à des niveaux très bas et les prix à la consommation toujours à la baisse soutiennent encore le pouvoir d'achat et donc la demande de logements.

Tendance: frein de la dynamique des prix en 2015

Avec un léger recul de la demande et une offre toujours abondante, l'année 2015 devrait se caractériser par un frein de la croissance des prix dans tous les segments résidentiels. Ce ralentissement a déjà été observé ces derniers mois pour les villas. Malgré le léger fléchissement actuel, la demande pour les objets abordables restera solide, soutenue par les taux hypothécaires très bas et par le manque d'alternatives d'investissement valables dans le contexte actuel de taux négatifs. Ainsi, la baisse des prix annoncée ne devrait pas encore se faire sentir de manière généralisée cette année.

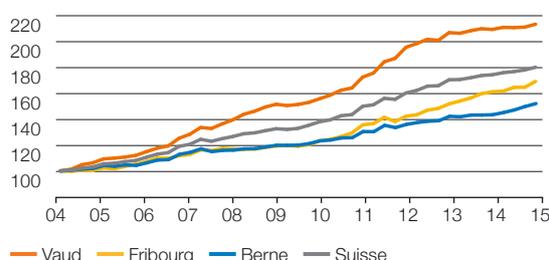
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2004)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2004)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2015

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

Prévision de taux de la BCF

La Banque Nationale Suisse devrait maintenir inchangé le niveau de ses taux au cours des 12 prochains mois. En effet, aujourd'hui plus que jamais, la politique monétaire de la BNS est étroitement liée à celle de la Banque Centrale Européenne, qui a débuté il y a peu un vaste programme d'achats d'actifs pour relancer son économie. Ces mesures de soutien s'étendront au minimum jusqu'en septembre 2016. Afin de ne pas provoquer de nouvelles appréciations du franc suisse ainsi que de remplir son objectif de stabilité des prix, notre banque nationale n'a d'autre choix que de maintenir le statu quo. De plus, en cas d'aggravation marquée de la situation en Europe, une baisse supplémentaire du niveau des taux d'intérêt ne pourrait alors être exclue. Quant aux taux d'intérêt à long terme, ils devraient se reprendre quelque peu en cas de normalisation de la politique monétaire aux Etats-Unis. Ils resteront néanmoins à un niveau historiquement très faible.

O. Maillard, BCF

Le marché de la villa

Offre dense malgré la contraction de l'activité de construction

Entre 2013 et 2014, la construction de villas, historiquement forte dans le canton de Fribourg, s'est contractée, comme dans le reste de la Suisse. Les zones résidentielles à faible densité sont limitées par les directives de l'aménagement du territoire. Les réserves de bons terrains se raréfient et se renchérissent. La construction de villas a fortement ralenti dans toutes les régions en 2013. Cette tendance va se poursuivre en 2015, d'après l'évolution des permis de construire. Ce ralentissement de la production ne signifie pas pour autant que l'offre a diminué. En effet, on observe au premier trimestre 2015 un taux de l'offre inchangé par rapport aux cinq dernières années: il fluctue entre 5 et 6% dans le canton, alors que la moyenne suisse se situe à près de 4%. Ces taux restent toutefois largement en dessous des taux observés dans le canton de Vaud voisin.

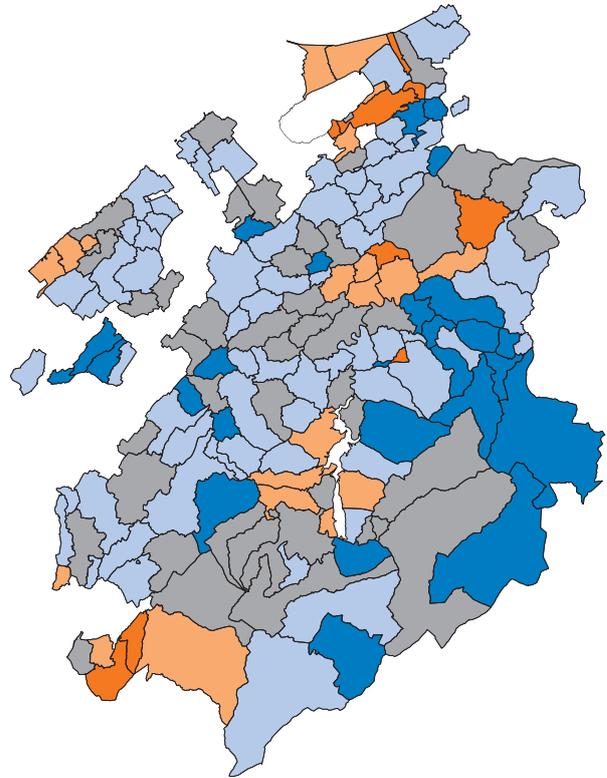
La croissance démographique reste encore solide

La croissance démographique 2014 du canton de Fribourg est restée en ligne avec la moyenne sur 10 ans: 1,92%, contre seulement 1,19% en moyenne suisse. En Singine, la croissance s'est même accélérée (partant d'un niveau relativement bas) alors qu'en Veveyse, elle a ralenti mais à haut niveau. Les autres régions ont maintenu leur niveau de progression. Dans ce contexte, les taux de vacants de villas restent très faibles dans toutes les régions fribourgeoises, malgré la densité de l'offre, qui reste absorbée par le marché.

Dernière hausse des prix ?

Un ralentissement de la croissance des prix de villas est observé dans tous les districts, sauf dans ceux de la Glâne et du Lac. En moyenne cantonale, les prix ont encore augmenté de 3,0% en 2014, contre 4,1% en moyenne annuelle ces dix dernières années. Cette croissance des prix est similaire à l'évolution nationale. Ceci alors que le canton de Vaud présente une baisse de 1,3%, principalement due à une liquidité importante du marché et à des niveaux relatifs de prix très importants (45% plus élevés que dans le canton de Fribourg). Une villa type de bonne qualité et en bon état, avec 850 m³ et 600 m² de terrain, coûte aujourd'hui 987'000 francs dans le canton de Fribourg, soit encore nettement moins que la moyenne suisse de 1'228'000 francs. Et les disparités régionales demeurent, les districts de la Veveyse, de la Sarine et du Lac présentant des prix clairement supérieurs à la moyenne cantonale. Sur la base des principaux indicateurs, on peut encore s'attendre à une croissance des prix des villas faible, mais positive en 2015. C'est principalement la démographie et les faibles taux hypothécaires qui continuent de soutenir les prix.

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

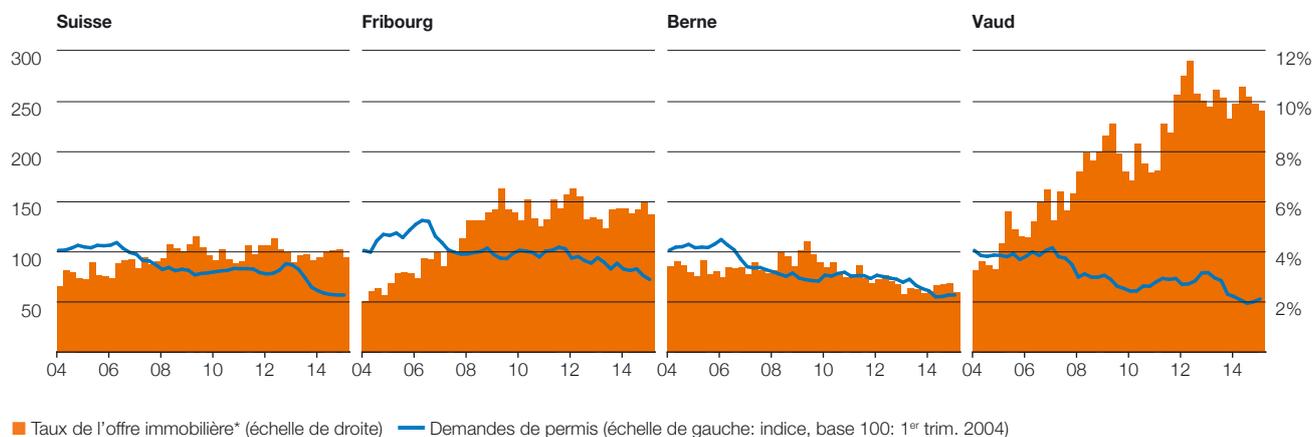
Source: Modèle hédoniste de Wüest & Partner (objet moyen)

Principaux indicateurs du marché de la villa

(taux de croissance annuels moyens)

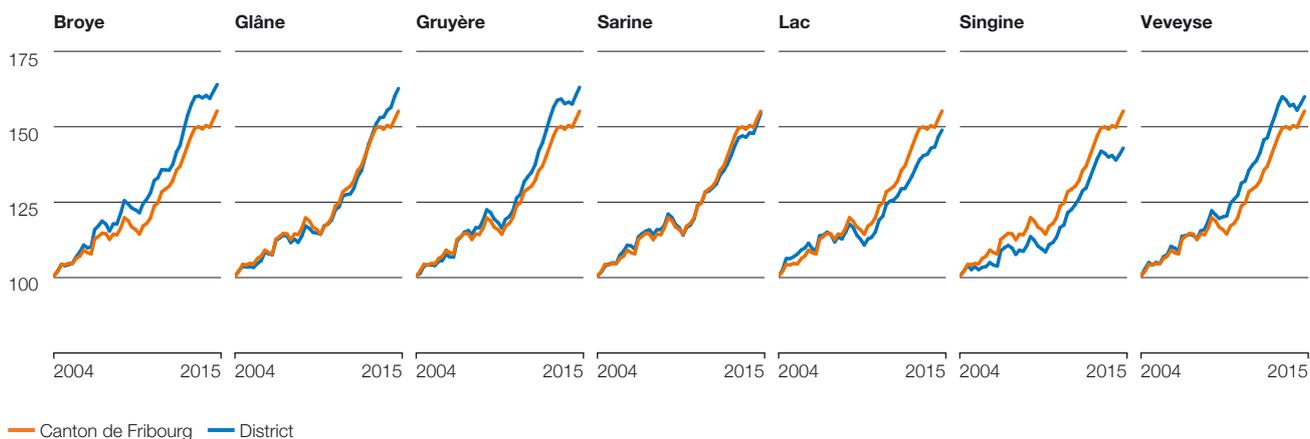
	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Evolution démographique				
2013–2014	1,92%	0,79%	1,57%	1,19%
2004–2014	1,94%	0,55%	1,63%	1,06%
Emplois				
2005–2012	1,46%	0,54%	2,42%	1,43%
Taux de construction				
2013	1,6%	0,7%	1,0%	0,8%
2004–2013	2,3%	0,9%	1,4%	1,2%
Taux de vacance				
2014	0,31%	0,63%	0,99%	0,59%
2004–2014	0,33%	0,47%	0,67%	0,50%
Prix villa				
2014 (prix fin 2014)	987'000	1'015'000	1'429'000	1'228'000
2013–2014	3,0%	4,2%	-1,3%	3,0%
2004–2014	4,1%	2,8%	5,4%	3,9%

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



*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								
2013–2014	2,69%	2,09%	2,48%	1,81%	1,58%	1,27%	1,70%	1,92%
2004–2014	2,84%	2,12%	2,36%	1,94%	1,50%	0,89%	2,62%	1,94%
Emplois								
2005–2012	1,49%	0,64%	2,40%	1,62%	0,76%	0,46%	1,85%	1,46%
Taux de construction								
2013	2,4%	2,7%	1,2%	1,3%	1,4%	1,1%	1,8%	1,6%
2004–2013	2,8%	3,4%	2,2%	2,1%	2,1%	1,6%	3,6%	2,3%
Taux de vacance								
2014	0,29%	0,50%	0,51%	0,13%	0,56%	0,10%	0,30%	0,31%
2004–2014	0,28%	0,40%	0,63%	0,26%	0,39%	0,16%	0,17%	0,33%
Prix villa								
2014 (prix fin 2014)	958'000	949'000	985'000	1'003'000	1'000'000	949'000	1'093'000	987'000
2013–2014	2,5%	6,2%	2,2%	4,0%	5,8%	0,6%	-0,3%	3,0%
2004–2014	4,8%	4,7%	4,7%	4,0%	3,6%	3,4%	4,4%	4,1%

Le marché des PPE

La demande reste solide

La croissance démographique soutenue du canton de Fribourg en 2014, ainsi que les taux hypothécaires au plus bas ont continué à porter le marché de la propriété par étage (PPE) ces derniers mois. A la demande d'acquéreurs utilisant leur appartement s'ajoute celle des acheteurs-loueurs, qui sont plus nombreux dans le contexte actuel de taux négatifs favorables à l'investissement immobilier.

Nombreuses constructions encore absorbées

La construction d'immeubles multifamiliaux s'est maintenue à un niveau élevé dans tout le canton. Une grande partie de ces nouveaux bâtiments ont été vendus en PPE. Dans la Glâne, le taux de croissance déjà élevé a même encore augmenté. Selon l'observation des permis de construire, la construction devrait d'ailleurs encore augmenter ces prochains mois dans le canton, contrairement aux cantons voisins, où le nombre de permis diminue. Malgré ces nombreux nouveaux logements, les taux de vacants restent faibles. Par contre, les taux de l'offre ont connu un pic l'année dernière, avec près de 8%. Mais ils sont retombés depuis au niveau de la moyenne suisse (6% environ). Les différences entre les régions sont toutefois considérables (voir aussi p. 9).

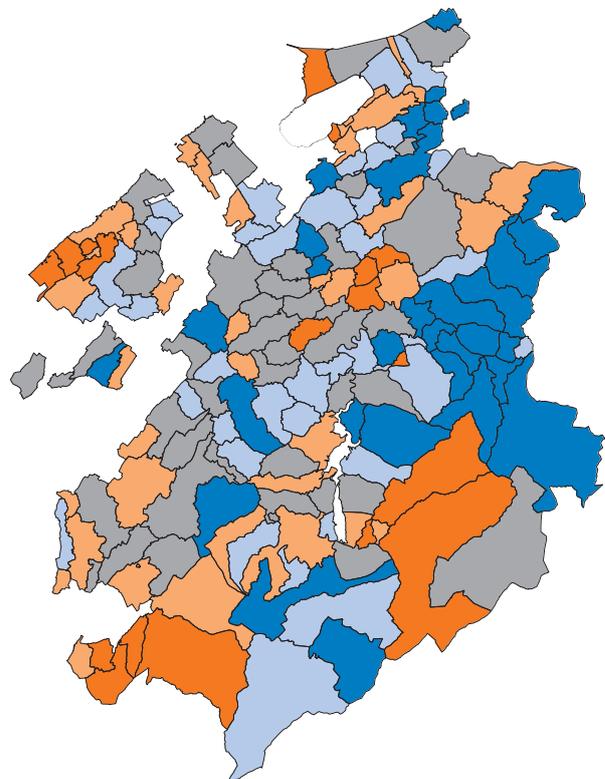
Un ralentissement semble inéluctable

La croissance des prix des PPE s'est maintenue l'année dernière au niveau moyen sur 10 ans, tout comme dans le canton de Berne. En Suisse par contre, on observe un ralentissement. Le frein est net dans le canton de Vaud et dans l'arc lémanique en particulier, où les niveaux de prix affichés sont bien plus élevés et souvent même trop élevés pour les acquéreurs potentiels. C'est principalement les mouvements migratoires et les faibles taux hypothécaires qui continuent de soutenir les prix, malgré une offre dense. Au vu de l'importante construction de PPE encore attendue ces prochains mois, un ralentissement de la croissance des prix en 2015 semble toutefois inéluctable. A noter d'ailleurs qu'on observe aujourd'hui un certain nombre de commercialisations de projets à des investisseurs institutionnels, dont les plans étaient d'abord destinés au marché de la PPE. Ceci est un signe que la vente de PPE est devenue plus ardue.

Niveaux de prix homogènes

Le prix d'une PPE de qualité et d'une surface habitable nette de 110 m² reste en moyenne abordable: 697'000 francs dans le canton de Fribourg, contre 945'000 francs en moyenne suisse. Le niveau des prix est relativement homogène dans le canton, à part dans la Veveyse, où la PPE type coûte 787'000 francs, soit 13% de plus que la moyenne cantonale.

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

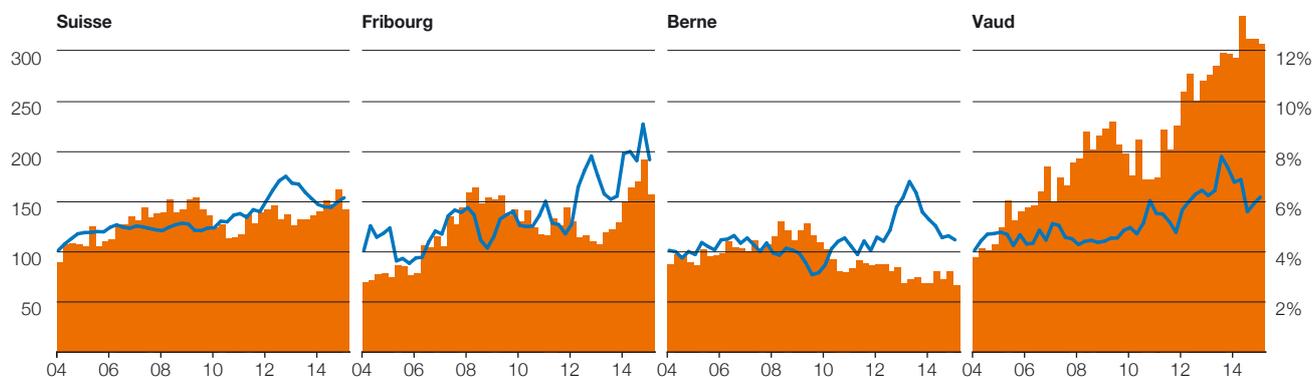
Source: Modèle hédoniste de Wüest & Partner (objet moyen)

Principaux indicateurs du marché de la PPE

(taux de croissance annuels moyens)

	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Evolution démographique				
2013–2014	1,92%	0,79%	1,57%	1,19%
2004–2014	1,94%	0,55%	1,63%	1,06%
Emplois				
2005–2012	1,46%	0,54%	2,42%	1,43%
Taux de construction				
2013	2,5%	1,0%	1,5%	1,5%
2004–2013	2,5%	1,0%	1,4%	1,4%
Taux de vacance				
2014	0,29%	0,50%	0,67%	0,51%
2004–2014	0,34%	0,39%	0,49%	0,44%
Prix PPE				
2014 (prix fin 2014)	697'000	772'000	1'065'000	945'000
2013–2014	5,4%	4,5%	0,4%	2,8%
2004–2014	5,2%	4,0%	7,3%	5,7%

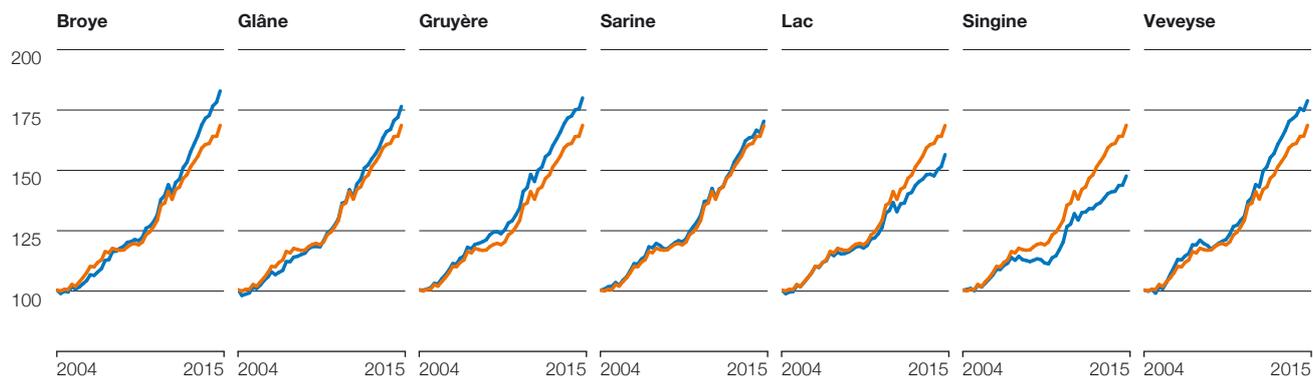
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2004)

*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								
2013–2014	2,69%	2,09%	2,48%	1,81%	1,58%	1,27%	1,70%	1,92%
2004–2014	2,84%	2,12%	2,36%	1,94%	1,50%	0,89%	2,62%	1,94%
Emplois								
2005–2012	1,49%	0,64%	2,40%	1,62%	0,76%	0,46%	1,85%	1,46%
Taux de construction								
2013	3,6%	4,1%	2,9%	2,0%	2,3%	1,9%	2,9%	2,5%
2004–2013	3,9%	2,7%	3,0%	2,0%	2,5%	2,1%	3,4%	2,5%
Taux de vacance								
2014	0,29%	0,13%	0,54%	0,27%	0,26%	0,09%	0,39%	0,29%
2004–2014	0,24%	0,21%	0,58%	0,35%	0,32%	0,22%	0,25%	0,34%
Prix PPE								
2014 (prix fin 2014)	701'000	685'000	694'000	725'000	671'000	630'000	787'000	697'000
2013–2014	7,8%	7,4%	6,0%	5,1%	3,7%	4,3%	5,2%	5,4%
2004–2014	6,1%	5,8%	5,9%	5,3%	4,4%	3,9%	6,0%	5,2%

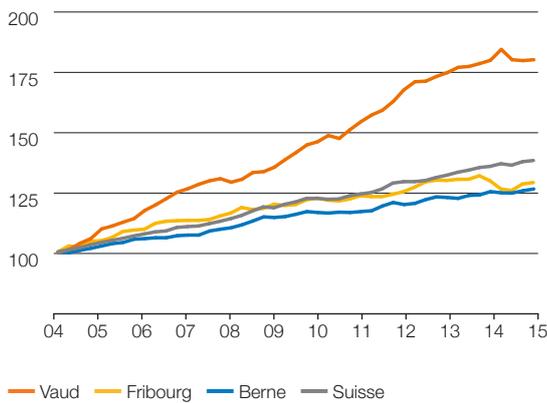
Le marché de la location

Confirmation de la baisse des loyers

La croissance démographique n'a pas permis de maintenir les niveaux de loyers. L'offre en hausse a tiré les loyers vers le bas depuis le premier trimestre 2014. Il s'agit de la première (légère) baisse annuelle en 15 ans et elle pourrait se poursuivre ces prochains mois. Car si le niveau médian

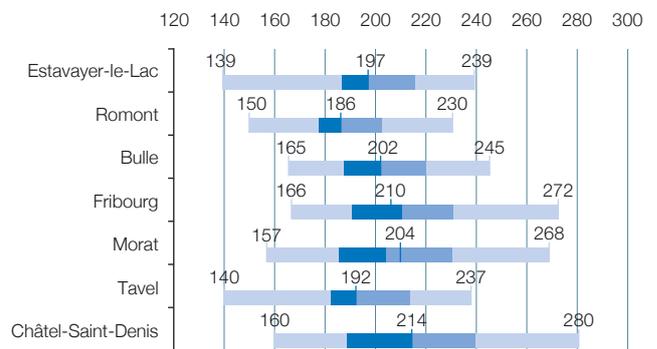
des loyers de l'offre présente des écarts faibles, les loyers haut de gamme et du neuf sont nettement plus importants à Fribourg, Morat ou Châtel-St-Denis. Le niveau des loyers prévisionnels est d'ailleurs poussé vers le haut dans certaines nouvelles constructions prévues à l'origine pour une vente en PPE et proposées à des investisseurs institutionnels.

Indices des loyers des appartements

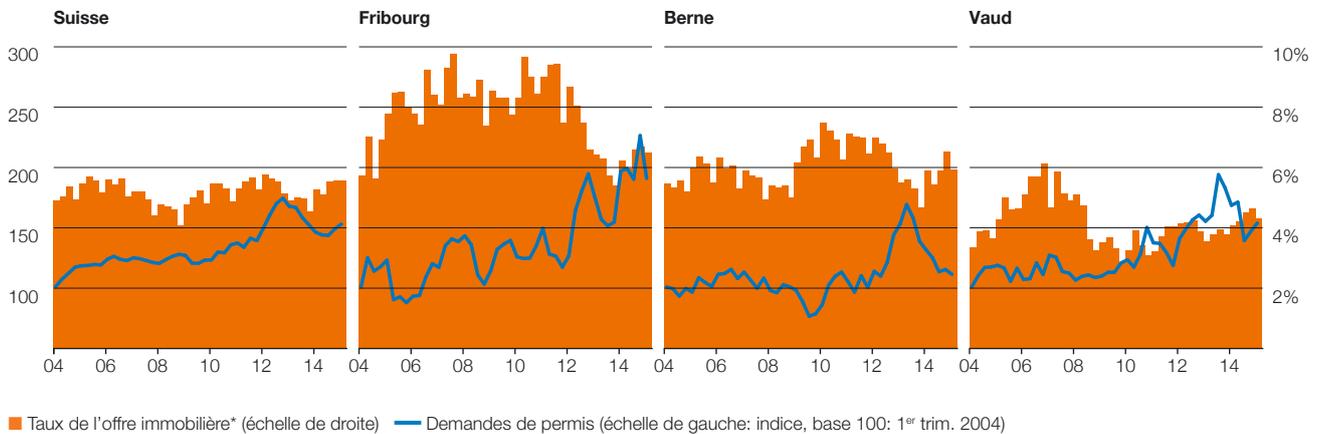


Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)



Taux de l'offre immobilière et activités de construction

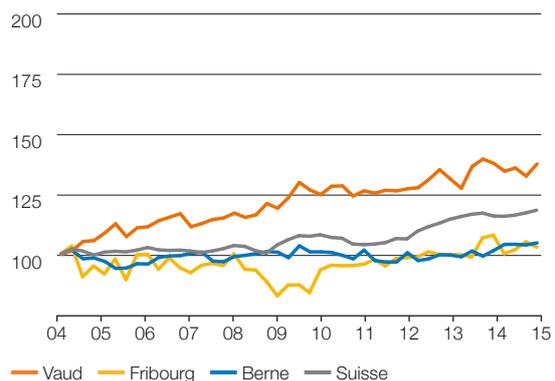


*nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants.

Le segment commercial est sous pression

Les surfaces de bureaux souffrent du ralentissement de la création d'emplois. Seuls les services publics, en particulier dans les domaines du social, de la formation et de la santé, alimentent de manière substantielle la demande supplémentaire du marché. Le reste de la demande concerne principalement des restructurations ou des repositionnement d'entreprises. Le commerce de détail souffre actuellement du franc fort et de la concurrence du commerce en ligne. Les chiffres d'affaires par m² et donc les loyers seront sous pression.

Indices des loyers des bureaux



Liquidité du marché

Dans le contexte actuel du marché immobilier, deux facteurs sont déterminants pour le ralentissement attendu des prix à court terme: le niveau des prix demandés parfois surfaits et qui n'aboutissent pas sur une transaction, et l'augmentation de la liquidité du marché, soit du nombre d'objets proposés par rapport au stock.

L'offre de PPE varie fortement entre les régions

Le taux de l'offre des PPE (logements proposés sur le marché par rapport au stock) est à première vue raisonnable en moyenne cantonale. Il se situe en effet au niveau du taux national de près de 6%. Une analyse détaillée par région démontre toutefois que les contrastes sont sensibles: les annonces en Gruyère atteignent aujourd'hui près de 12% du stock, dans la Veveyse elles représentent plus de 10% des logements existants. Et dans la Broye et la Glâne, l'offre est également nettement plus dense qu'en moyenne cantonale. La liquidité présente d'ailleurs les mêmes tendances régionales pour la villa. Dans ce contexte, la durée de commercialisation des biens augmente.

Les prix de l'offre se maintiennent encore à niveau

Il est intéressant de constater que les prix de l'offre de PPE se maintiennent malgré cela encore à niveau dans tous les districts. Ils augmentent même encore dans certaines régions. Pour les villas par contre (graphique de droite), la tendance est clairement au ralentissement, voire à la baisse en Singine et dans la Veveyse. Dans ce segment, la proportion d'objets relativement chers augmente dans le marché, signe d'une plus grande difficulté à la vente. On devrait par conséquent observer un ralentissement de la croissance des prix de transaction ces prochains mois. La structure des prix reste par contre raisonnable pour la PPE, avec peu d'objets vraiment chers en comparaison inter-cantonale. Mais la forte liquidité de certains marchés régionaux devrait ralentir la progression des prix de PPE en 2015.

Les nouveaux logements à la peine ?

La proportion de nouveaux logements dans le total des annonces du marché est plus importante dans le canton de Fribourg (9,3%) que dans les cantons voisins. Cette part est particulièrement élevée dans les districts de la Singine, de la Sarine et de la Gruyère. L'analyse de l'évolution des prix de l'offre montre par ailleurs une tendance à la baisse des objets neufs, qui présentent généralement des niveaux de prix plus importants. Par conséquent, une certaine prudence devrait accompagner les prochains développements de projets.

Taux de l'offre (PPE)

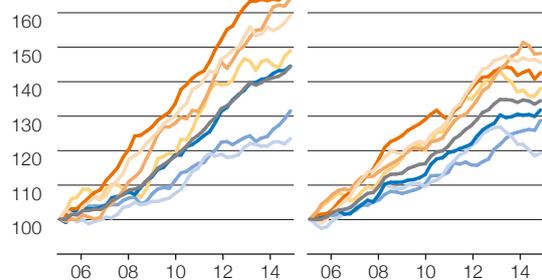
Annonces en % du stock (1^{er} trim. 2015)



Indices des prix de l'offre par district

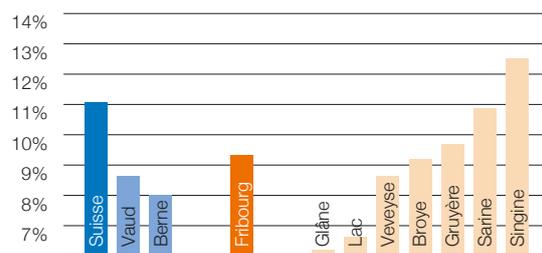
PPE (base 100: 1^{er} trim. 2005)

Villa (base 100: 1^{er} trim. 2005)



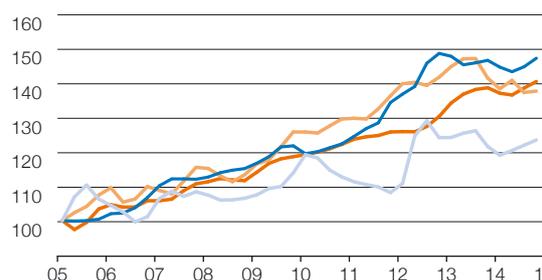
Part des nouveaux logements dans les annonces

Nouvelles mises sur le marché en % des annonces (2014)



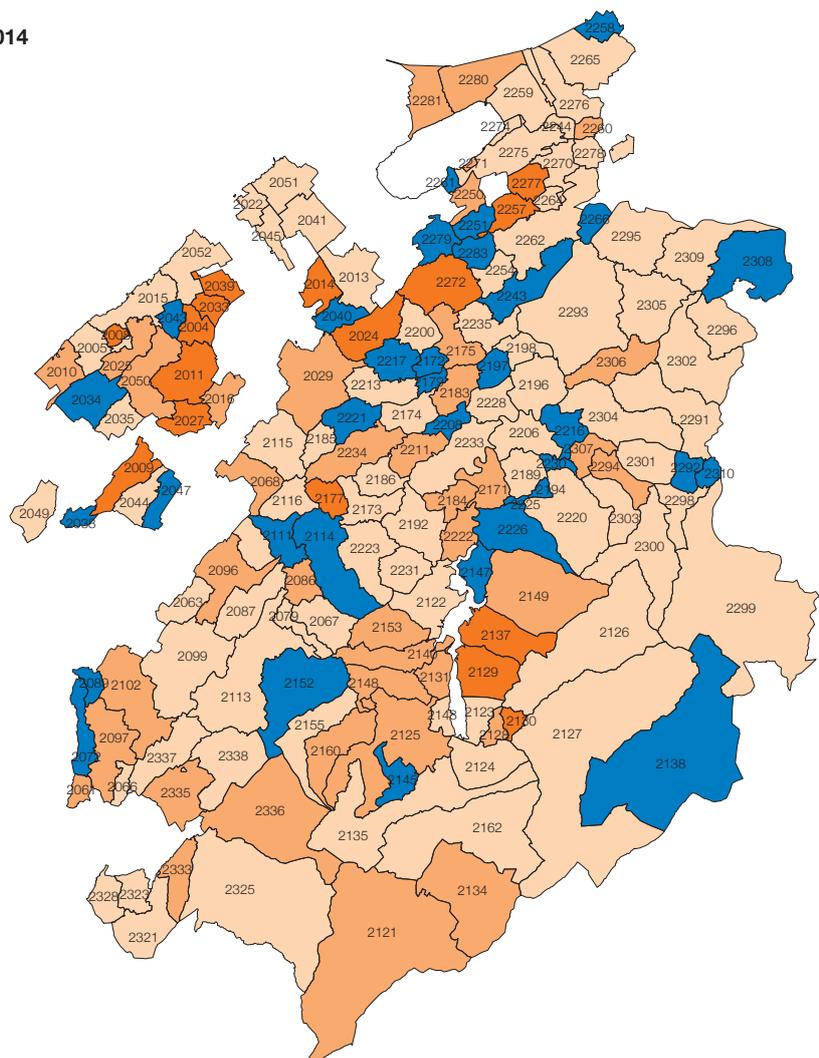
Indice des prix de l'offre par catégorie d'objet

Neuf et ancien (base 100: 1^{er} trim. 2005)



Evolution de la population entre 2013 et 2014

(Source: OFS)



- Baisse
- Augmentation modérée (entre 0% et 2,5%)
- Forte augmentation (entre 2,5% et 5%)
- Très forte augmentation (plus de 5%)

Source: Wüest & Partner
Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2014 (OFS).

N° commune	Nom de la commune	Pop. (2014)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2014)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2014)	Evol. (%)	
● Baisse												
2179	Chésopelloz	125	-5,3%	2275	Murten	6'543	0,8%	2121	Haut-Intyamou	1'488	3,0%	
2216	Pierrafortscha	141	-4,7%	2173	Autigny	775	0,9%	2125	Bulle	21'459	3,0%	
2038	Prévondavaux	61	-4,7%	2262	Gurmels	4'070	1,0%	2222	Rossens (FR)	1'293	3,1%	
2230	Villarsel-sur-Marly	83	-4,6%	2304	St. Ursen	1'294	1,0%	2068	Châtonnaye	761	3,1%	
2172	Autafond	68	-4,2%	2035	Nuvilly	398	1,0%	2280	Bas-Vully	2'097	3,1%	
2040	Russy	221	-3,5%	2185	Corserey	394	1,0%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	262	3,1%	
2310	Zumholz	405	-2,9%	2265	Kerzers	4'826	1,1%	2140	Marsens	1'797	3,2%	
2243	Barberèche	516	-2,8%	2301	Rechthalten	1'095	1,1%	2029	Montagny (FR)	2'274	3,2%	
2089	Montet (Glâne)	388	-2,8%	2303	St. Silvester	966	1,2%	2234	La Brillaz	1'863	3,2%	
2147	Pont-la-Ville	590	-2,5%	2309	Wünnewil-Flamatt	5'442	1,2%	2160	Vuadens	2'277	3,3%	
2258	Fräschels	455	-2,4%	2305	Schmitten (FR)	4'055	1,2%	2306	Tafers	3'253	3,4%	
2043	Sévaz	249	-2,4%	2163	Val-de-Charmey	2'384	1,3%	2050	Les Montets	1'404	3,4%	
2251	Courlevon	305	-2,2%	2274	Muntelier	953	1,3%	2153	Sorens	1'066	3,4%	
2194	Ferpicloz	275	-1,8%	2200	Grolley	1'911	1,3%	2131	Echarlens	812	3,6%	
2283	Wallenried	452	-1,5%	2328	Granges (Veveysse)	840	1,3%	2061	Auboranges	283	3,7%	
2034	Murist	604	-1,3%	2155	Vaulruz	1'049	1,4%	2336	Semsales	1'397	3,7%	
2261	Greng	174	-1,1%	2115	Torny	883	1,4%	2086	Massonnens	506	3,9%	
2152	Sâles	1'444	-1,0%	2325	Châtel-Saint-Denis	6'362	1,4%	2016	Fétigny	931	3,9%	
2197	Givisiez	3'117	-0,9%	2162	Bas-Intyamou	1'242	1,4%	2102	Ursy	2'827	4,0%	
2138	Jaun	664	-0,9%	2116	La Folliaz	948	1,4%	2175	Belfaux	3'114	4,1%	
2266	Kleinbödingen	590	-0,8%	2186	Cottens (FR)	1'441	1,4%	2294	Giffers	1'528	4,2%	
2145	Le Pâquier (FR)	1'101	-0,8%	2302	St. Antoni	1'936	1,5%	2148	Riaz	2'348	4,3%	
2047	Villeneuve (FR)	372	-0,8%	2276	Ried bei Kerzers	1'095	1,5%	2134	Grandvillard	806	4,4%	
2225	Senèdes	152	-0,7%	2123	Botterens	529	1,5%	2307	Tentlingen	1'282	4,5%	
2072	Ecublens (FR)	318	-0,6%	2099	Siviriez	2'229	1,5%	2097	Rue	1'470	4,7%	
2217	Ponthaux	690	-0,6%	2337	Le Flon	1'171	1,6%	2250	Courgevaux	1'421	4,7%	
2279	Villarepos	604	-0,5%	2291	Alterswil	2'033	1,6%	2260	Gempnach	301	4,9%	
2308	Ueberstorf	2'376	-0,5%	2233	Hauterive (FR)	2'406	1,6%	2211	Neyruz (FR)	2'504	4,9%	
2226	Treyvaux	1'441	-0,4%	2270	Lurtigen	183	1,7%	2333	Remaufens	1'042	4,9%	
2221	Prez-vers-Noréaz	964	-0,4%	2259	Galmiz	647	1,7%					
2292	Brünisried	649	-0,3%	2220	Le Mouret	3'104	1,7%	● Très forte augmentation (plus de 5%)				
2208	Matran	1'564	-0,3%	2299	Plaffeien	1'978	1,7%	2272	Misery-Courtion	1'764	5,2%	
2111	Villaz-Saint-Pierre	1'186	-0,3%	2278	Ulmiz	405	1,8%	2137	Hauteville	615	5,5%	
2114	Villorsonnens	1'295	-0,2%	2213	Noréaz	623	2,0%	2009	Cheiry	392	5,7%	
				2063	Billens-Hennens	684	2,1%	2257	Cressier (FR)	896	5,7%	
				2045	Vallon	390	2,1%	2129	Corbières	821	5,8%	
				2196	Fribourg	38'282	2,1%	2014	Dompiere (FR)	994	6,1%	
				2235	La Sonnaz	1'052	2,1%	2130	Crésuz	324	6,2%	
				2044	Surpierre	332	2,2%	2027	Ménières	378	7,1%	
				2051	Delley-Portalban	1'038	2,2%	2277	Salvenach	552	7,6%	
				2192	Farvagny	2'215	2,2%	2008	Châtillon (FR)	441	8,1%	
				2198	Granges-Paccot	3'170	2,2%	2011	Cugy (FR)	1'640	8,6%	
				2206	Marly	8'094	2,2%	2004	Bussy (FR)	445	9,6%	
				2122	Pont-en-Ogoz	1'749	2,2%	2033	Morens (FR)	158	11,3%	
				2113	Vuisternens-d.-Romont	2'183	2,3%	2039	Rueyres-les-Prés	423	12,5%	
				2323	Bossonnens	1'462	2,3%	2024	Léchelles	751	12,8%	
				2295	Bösingen	3'387	2,4%	2177	Chénens	803	13,9%	
				2005	Châbles	735	2,4%					
				2041	Saint-Aubin (FR)	1'595	2,4%					
				2143	Morlon	585	2,5%					
				● Forte augmentation (entre 2,5% et 5%)								
				2184	Corpataux-Magnedens	1'296	2,5%					
				2171	Arconciel	802	2,6%					
				2271	Meyriez	599	2,6%					
				2025	Lully (FR)	1'077	2,6%					
				2010	Cheyres	1'373	2,6%					
				2096	Romont (FR)	5'105	2,7%					
				2149	La Roche	1'558	2,7%					
				2183	Corminboeuf	2'239	2,7%					
				2281	Haut-Vully	1'398	2,8%					
				2335	Saint-Martin (FR)	1'042	2,9%					

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2014 dans la commune et son évolution par rapport à 2013 (source: OFS)

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), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis), Créa (PIB suisse) et Banque nationale suisse, Banque cantonale de Fribourg (taux hypothécaires). Chiffres provisoires pour la population en 2014 (état: 25.04.2015).

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