

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2016

Editorial



Pour la quatrième année consécutive, la Banque cantonale de Fribourg (BCF) s'est associée avec le consultant spécialisé Wüest & Partner pour réaliser un panorama du marché immobilier fribourgeois. Les années passent, le constat ne change pas: ce marché est fondamentalement sain. Il n'y a pas de signe de surchauffe. Mieux, le marché immobilier fribourgeois se situe dans le segment abordable en termes de prix. De fait, le récent ralentissement dans la courbe de croissance démographique pourrait même avoir des effets modérateurs sur ces prix.

Certes, la loi de l'offre et de la demande peut créer quelques distorsions. Ainsi, les prix des villas ont plus baissé dans le sud du canton qu'en moyenne générale. De même, en Gruyère, dans la Glâne et la Broye, une offre quelque peu excessive pèse sur les prix des PPE. Enfin, une meilleure liquidité globale du marché oriente à la baisse les prix à la location, entraînant le taux des vacants vers le haut. Globalement, les craintes émises ces dernières années par rapport aux effets que pourraient avoir des normes légales plus contraignantes ne se sont donc pas réalisées. Le marché immobilier fribourgeois est globalement à l'équilibre.

C'est une bonne nouvelle, d'autant que les personnes souhaitant accéder à la propriété peuvent continuer à profiter d'une faiblesse persistante du niveau des taux d'intérêt. Certes, ils ne trouveront pas forcément que l'objet qu'ils souhaitent acheter est facilement accessible, mais cela découle plus d'une raréfaction des terrains que d'autres facteurs. Ils pourront cependant choisir entre la villa et la PPE, un marché sur lequel l'offre est suffisante et les prix abordables en comparaison nationale. Finalement, il leur restera à choisir où ils souhaiteront habiter, tant il est vrai que les disparités régionales restent prononcées.

En publiant cette étude, la BCF souhaite donner à tous les acteurs du marché immobilier cantonal un instrument de référence leur permettant de mieux comprendre celui-ci. Elle soutient ainsi un élément important du développement économique fribourgeois. Nous restons volontiers à votre écoute et vous souhaitons une bonne lecture.

Banque cantonale de Fribourg

Denis Galley

Contexte et perspectives

Un contexte macro-économique intact mais fragile

Avec une prévision conjoncturelle moyenne du PIB réel d'environ 1,1% pour 2016, l'économie suisse ne connaîtra pas de fort essor économique, surtout que cette hausse est attribuée à l'inflation négative et à la croissance démographique. Néanmoins, ces prévisions à court terme peuvent être considérées comme positives dans le contexte morose auquel l'économie suisse est actuellement confrontée, avec un franc fort et une concurrence internationale renforcée. Il faut toutefois être prudent, la capacité de notre économie à amortir les chocs exogènes est aujourd'hui plus réduite que par le passé. En effet, les fondamentaux sont plus fragiles.

Des tendances contrastées: stabilisation des prix en 2016 pour la Suisse

L'évolution des prix résidentiels se stabilisera en moyenne nationale (-0,3% pour les appartements en location, +0,4% pour la PPE et +0,5% pour les maisons individuelles). En 2016, les loyers ne devraient pas augmenter, l'offre de nouveaux appartements venant satisfaire la demande qui se stabilise. Pour la PPE, c'est toujours la politique monétaire expansionniste de la BNS – avec pour conséquence des taux très bas – qui représente un soutien essentiel de la demande, si bien que l'offre sera encore relativement bien absorbée. Quant aux villas, c'est la rareté du terrain qui reste le moteur de la légère hausse des prix attendue au niveau national.

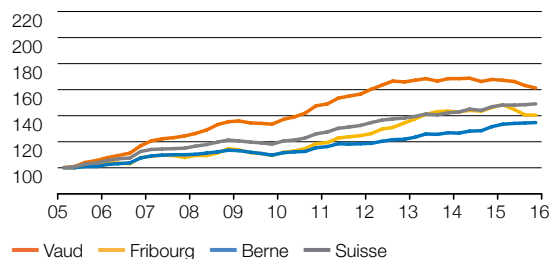
Mais baisse des prix sur l'arc lémanique et le canton de Fribourg

Dans l'arc lémanique, les prix avaient atteint des niveaux très élevés ces dernières années. Pour 2016, ils devraient à nouveau baisser dans tous les segments; mais plus fortement pour les maisons individuelles, en raison de la conjonction du niveau élevé des prix et du durcissement des conditions d'octroi de crédit.

Le marché immobilier fribourgeois ne présente pas de signe de surchauffe comme dans certaines régions lémaniques: il se situe plutôt dans le segment abordable en termes de prix. La forte croissance démographique observée dans le canton au cours de ces dernières années a en effet rencontré une offre importante, alimentée par de nombreux projets de construction. En 2015, la dynamique de croissance de la population s'est cependant essouffée, entraînant un léger ralentissement des prix dans tous les segments résidentiels. Dans la perspective que ce ralentissement démographique se maintienne pour 2016 – en raison des prévisions de croissance moindre de l'emploi – le niveau des prix devrait légèrement reculer cette année.

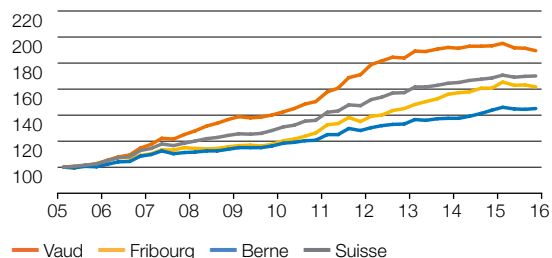
Indices des prix de transaction (villas)

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



Indices des prix de transaction (PPE)

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



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2016

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

Prévision des taux de la BCF

La Banque Nationale Suisse devrait maintenir inchangé le niveau de ses taux d'intérêts au cours des 12 prochains mois. En effet, la politique monétaire de la BNS demeure toujours étroitement liée à celle de la Banque Centrale Européenne, qui a encore augmenté son programme d'achat d'actifs pour soutenir son économie lors de sa réunion du mois de mars dernier. Afin de ne pas provoquer une nouvelle appréciation 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, si la Banque Centrale Européenne devait abaisser encore plus ses taux d'intérêts, on ne pourrait exclure que la BNS ne fasse de même. Quant aux taux d'intérêts à long terme, ils resteront eux aussi à des niveaux historiquement faibles mais pourraient se reprendre quelque peu en cas de poursuite de la normalisation de la politique monétaire aux Etats-Unis.

Olivier Maillard, Chef de team gestion de fortune,
institutionnels et mandats

Le marché de la villa

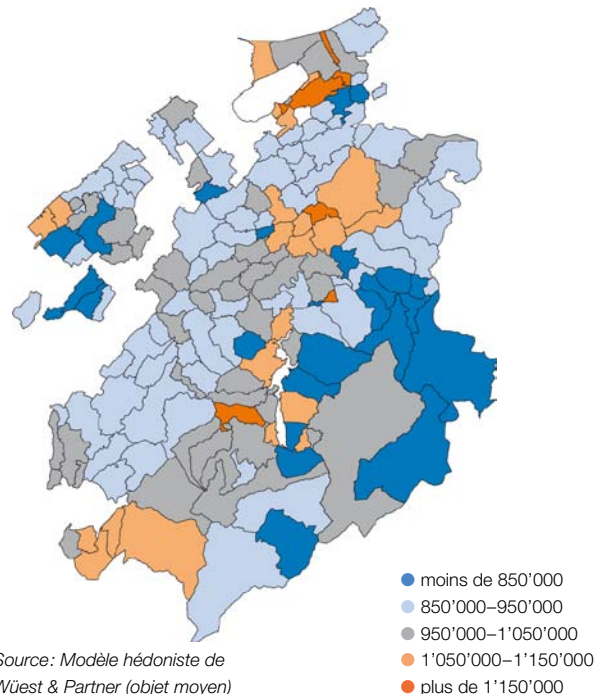
Une activité de construction ralentie et une offre stabilisée

Bien que l'activité de construction soit plus intense dans le canton que dans le reste de la Suisse, la construction de villas neuves a fortement ralenti depuis 2013. Cette tendance s'est maintenue en 2015 comme l'indique l'indice des permis de construire. Les projets de construction les plus importants (comme à Corminboeuf ou à Courtepin avec des permis répertoriés pour 112 villas en 2015) concernent plutôt des régions excentrées, là où les terrains sont encore disponibles. Du côté de l'offre, le taux se stabilise à un niveau supérieur à la moyenne suisse, mais inférieur à celui du canton de Vaud (Fribourg: 5%, Suisse: 3,8% et Vaud: 9,3%). De fortes disparités régionales sont observées. C'est dans les districts de la Broye, de la Glâne et de la Gruyère que les taux de l'offre dépassent la moyenne cantonale.

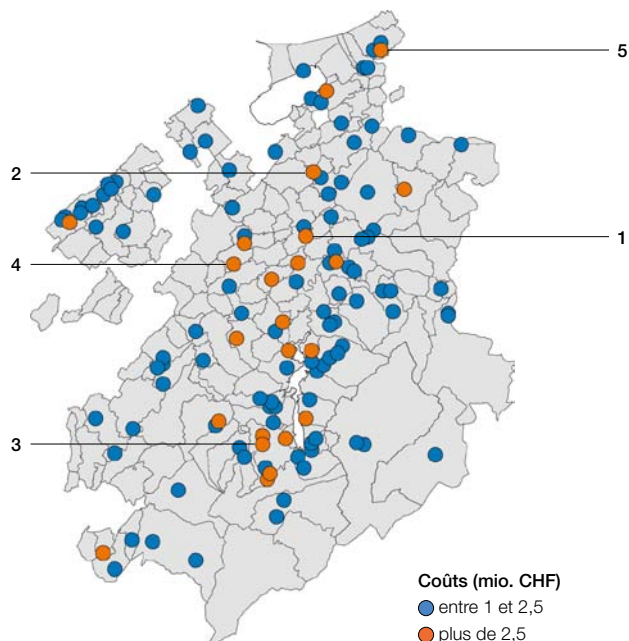
Face à une croissance démographique ralentie, les prix ont légèrement baissé

Pour la première fois depuis 2005, la croissance démographique s'est ralentie en 2015: +1,25% contre 1,9% en moyenne décennale. De plus, les règles de financement strictes actuelles limitent le nombre d'acquéreurs potentiels. Dans ce contexte, on assiste à une légère augmentation des taux des vacants, même si ces taux restent encore relativement faibles. Une baisse des prix des villas a été observée dans tout le canton en 2015 (-2,54%). Ce recul est toutefois plus modéré dans les districts de la Gruyère, du Lac et de la Sarine. Pour la Sarine, cela s'explique par une stabilisation de l'offre et des vacants. Quant au Lac et à la Gruyère, la dynamique en termes d'emploi et de population y est plus forte qu'en moyenne cantonale. A l'opposé, la Singine, la Broye, la Veveyse et la Glâne ont connu un recul des prix plus important. Pour la Veveyse, le niveau élevé des prix où la villa type se vend en moyenne 10% plus cher (par rapport à la moyenne cantonale) combiné à un ralentissement plus important de la demande, explique cette baisse plus marquée. Malgré des niveaux de prix plus modérés, la Singine connaît un dynamisme économique et démographique plus faible, créant peu d'impulsions sur la demande supplémentaire, comme l'atteste la forte hausse du taux des vacants en 2015. Sur la base de ces indicateurs, l'offre devrait peu évoluer et la demande légèrement baisser, en particulier si le ralentissement de la croissance démographique se confirme en 2016. On peut donc s'attendre à ce que les prix poursuivent leur légère évolution à la baisse amorcée en 2015. Mais la faiblesse des taux hypothécaires devrait empêcher un recul plus important, tout comme l'application de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire à moyen terme.

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



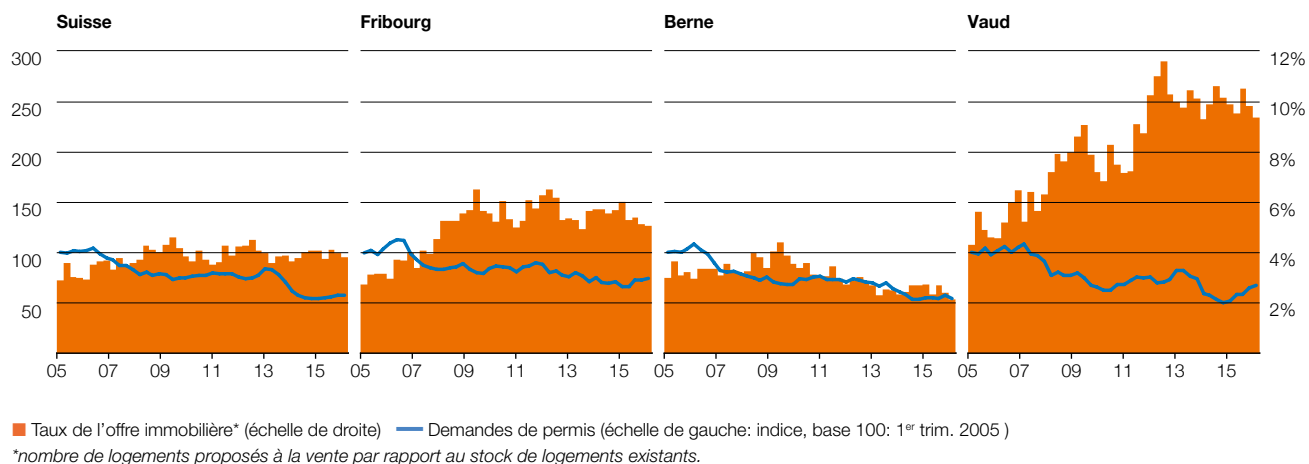
Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



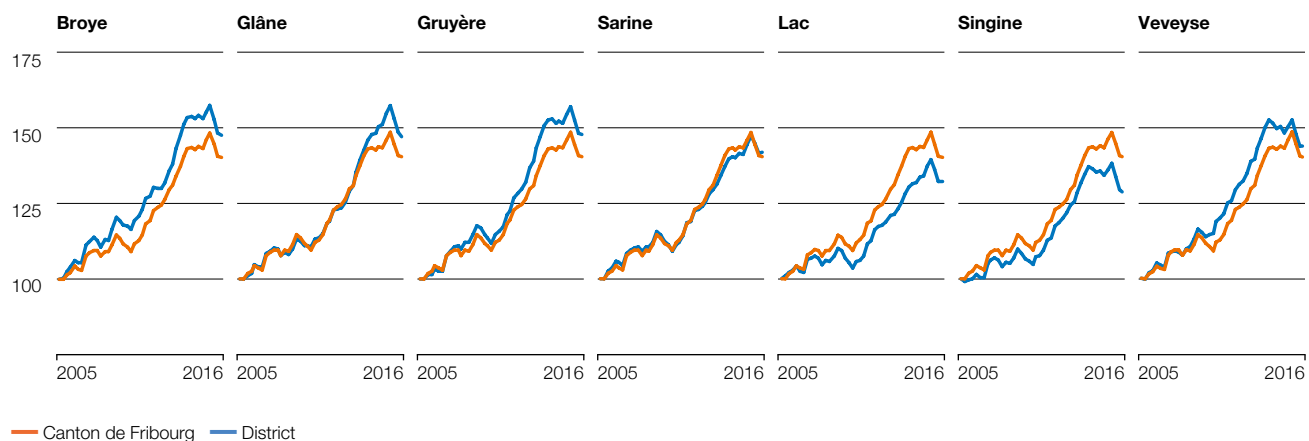
	Commune	Nombre de villas	Coûts (mio. CHF)
1	Corminboeuf	74	33,00
2	Courtepin	38	16,75
3	La Tour-de-Trême	28	9,78
4	Prez-vers-Noréaz	9	8,00
5	Kerzers	14	7,80

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

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



Indices des prix de transaction des villas



Principaux indicateurs du marché de la villa*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)		
	2015	2005-2015	2015	2005-2015	2013	2005-2013	Fin 2015	2014-2015	2005-2015
District									
Broye	6,70%	5,97%	0,51%	0,30%	2,50%	2,88%	922'000	-3,69%	4,04%
Glâne	8,99%	6,81%	0,47%	0,39%	2,77%	3,46%	919'000	-3,19%	4,14%
Gruyère	6,43%	5,97%	0,45%	0,58%	1,39%	2,23%	959'000	-2,60%	4,20%
Sarine	4,95%	5,12%	0,24%	0,25%	1,38%	2,00%	998'000	-0,54%	3,60%
Lac	2,77%	3,81%	0,57%	0,42%	1,55%	2,03%	978'000	-2,20%	2,90%
Singine	1,94%	2,42%	0,43%	0,19%	1,18%	1,56%	911'000	-4,01%	2,86%
Veveyse	5,79%	6,77%	0,20%	0,18%	1,88%	3,48%	1'054'000	-3,57%	3,76%
Canton									
Fribourg	5,04%	5,01%	0,41%	0,33%	1,67%	2,30%	961'000	-2,54%	3,58%
Berne	2,12%	3,08%	0,77%	0,51%	0,75%	0,87%	1'060'000	4,37%	3,07%
Vaud	9,34%	8,08%	1,07%	0,72%	1,11%	1,37%	1'385'000	-3,10%	4,46%
Suisse	3,82%	3,80%	0,67%	0,52%	0,89%	1,13%	1'257'000	2,33%	3,79%

*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

Le marché des PPE

L'offre continue de croître

En 2013, le canton de Fribourg présentait un taux de construction d'immeubles élevé par rapport au reste de la Suisse, surtout dans le district de la Glâne, dont le taux de construction a été supérieur à la moyenne 2005–2013. Selon l'indice des permis de construire, l'activité de planification de projets s'est intensifiée au cours de l'année 2015. En effet, parmi la centaine de projets de plus de 5 millions de francs répertoriés, le canton prévoit la construction de près de 1'200 logements avec des projets phare comme le quartier résidentiel de 115'000 m² à Marly permettant d'accueillir près de 2'000 habitants, les 200 logements de Châtel-Saint-Denis ou bien les nombreux projets de construction à Bulle.

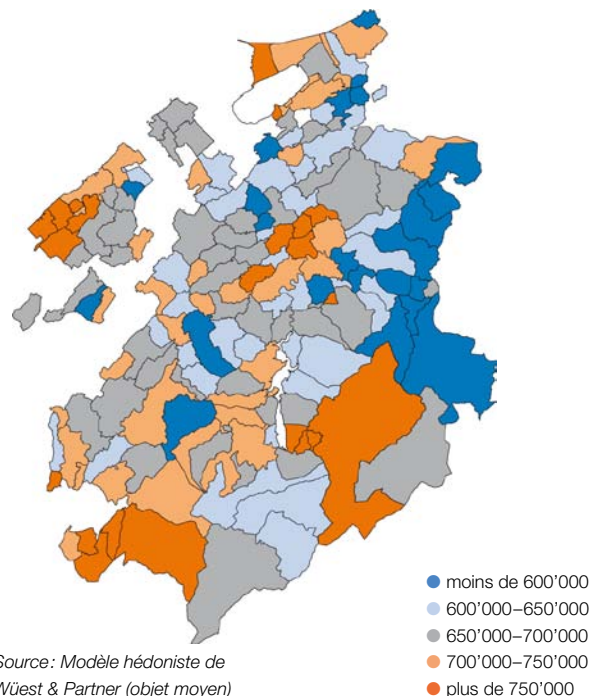
Une baisse légère, mais quasi généralisée des prix en 2015

Même si les taux de l'offre sont nettement plus faibles que dans le canton de Vaud, la liquidité de l'offre a fortement augmenté durant l'année 2015. Ceci a un impact direct sur les prix, qui ont baissé de –1,45% en moyenne cantonale (contre –2,68% pour Vaud et –0,3% pour Berne). La correction des prix a été plus importante dans la Glâne (–3,2%), la Veveyse (–2,9%) et la Broye (–2,4%). Le Lac est le seul district fribourgeois où les prix ont encore connu une légère hausse en 2015. Cela s'explique par une demande bernoise supplémentaire, par un taux de l'offre inférieur à la moyenne cantonale et par un niveau des prix plus abordable. En effet, la PPE de qualité d'une surface habitable nette de 110 m² se vendait à 676'000 francs, contre 687'000 francs dans le reste du canton. Dans les districts de la Glâne et de la Veveyse, l'activité de construction a été plus intense qu'en moyenne cantonale. Les taux des vacants sont d'ailleurs plus élevés, suite aux ralentissements économique et démographique plus prononcés que dans les autres districts fribourgeois. De plus, la Veveyse est le district avec les niveaux de prix les plus élevés, avec une PPE type coûtant 11% plus cher que la moyenne cantonale. La situation en termes de différences de prix est plus homogène pour les autres districts fribourgeois.

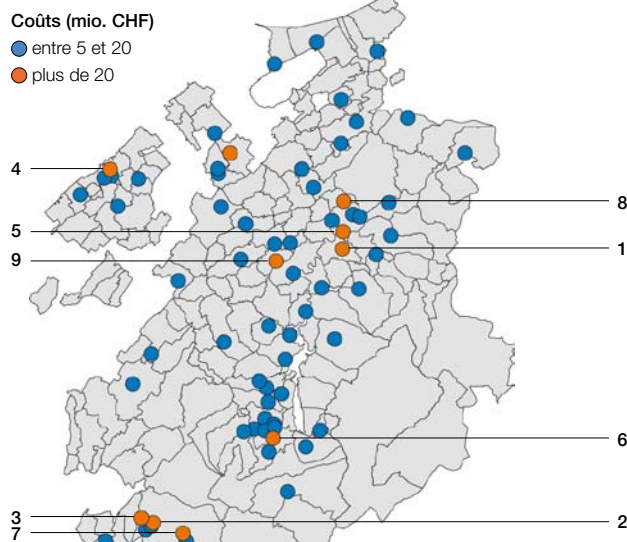
Qui devrait se poursuivre en 2016

Avec cette arrivée massive de logements en PPE sur le marché et des perspectives de croissance démographique moins positives pour 2016, la baisse des prix devrait se confirmer cette année. D'ailleurs, face à des conditions de vente plus difficiles, on constate que de plus en plus de promoteurs immobiliers décident de développer de l'immobilier locatif, un placement attractif aujourd'hui. Ainsi, le marché se déplace de la PPE vers la location.

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



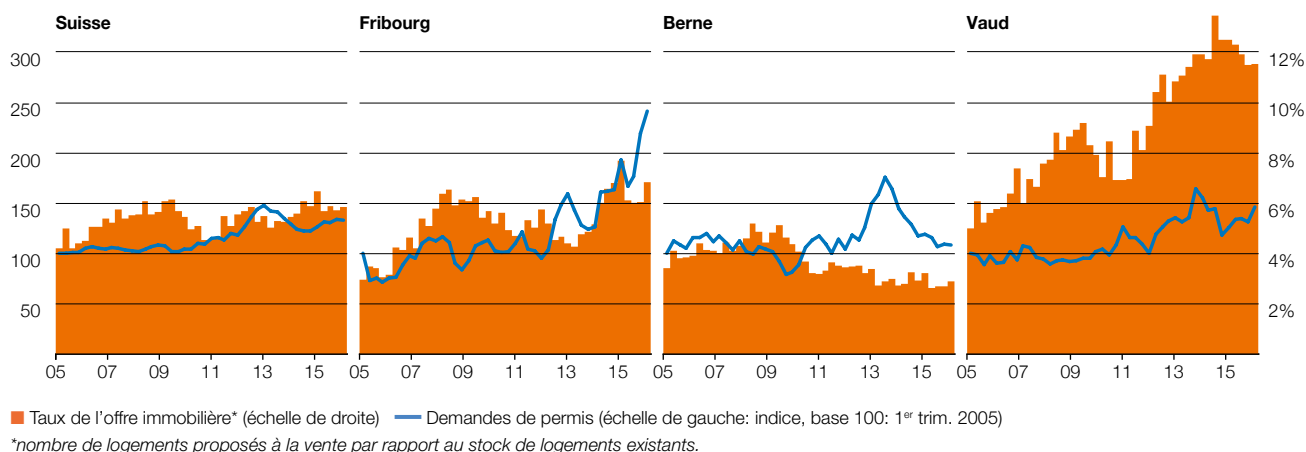
Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



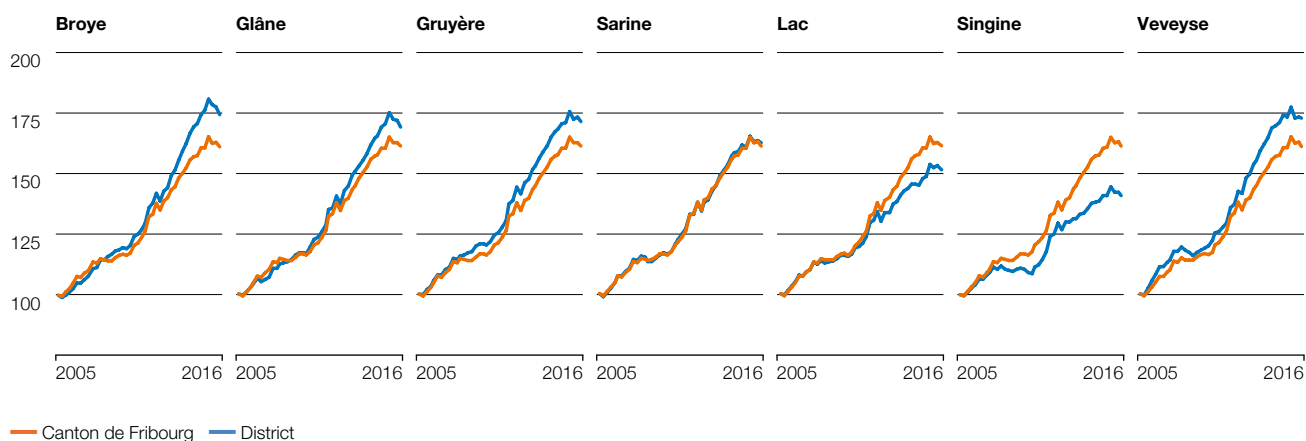
	Commune	Nombre de logements	Coûts (mio. CHF)
1	Marly	–	100
2	Châtel-St-Denis	200	90
3	Châtel-St-Denis	241	60
4	Estavayer-le-Lac	178	60
5	Fribourg	221	45
6	La Tour-de-Trême	65	32
7	Les Paccots	90	30
8	Granges-Paccots	182	27
9	Neyruz	45	20

Source: Docu Media Schweiz GmbH (demandes et autorisations de construire)

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



Indices des prix de transaction des PPE



Principaux indicateurs du marché de la PPE*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)		
	2015	2005-2015	2015	2005-2015	2013	2005-2013	Fin 2015	2014-2015	2005-2015
District									
Broye	3,94%	4,28%	0,37%	0,25%	3,65%	4,07%	684'000	-2,42%	5,67%
Glâne	3,02%	3,89%	0,41%	0,22%	4,13%	2,84%	663'000	-3,18%	5,16%
Gruyère	7,48%	8,41%	0,67%	0,56%	2,90%	3,02%	684'000	-1,39%	5,38%
Sarine	4,86%	4,97%	0,18%	0,34%	2,17%	2,02%	716'000	-1,24%	4,84%
Lac	2,50%	1,90%	0,22%	0,33%	2,37%	2,49%	676'000	0,75%	4,13%
Singine	1,46%	1,32%	0,17%	0,22%	2,08%	2,12%	620'000	-1,53%	3,44%
Veveyse	6,47%	6,91%	0,49%	0,29%	3,00%	3,44%	764'000	-2,86%	5,32%
Canton									
Fribourg	4,41%	4,64%	0,33%	0,34%	2,59%	2,53%	687'000	-1,45%	4,76%
Berne	3,36%	3,20%	0,50%	0,41%	1,09%	1,03%	769'000	-0,33%	3,64%
Vaud	10,79%	9,97%	0,71%	0,51%	1,58%	1,37%	1'037'000	-2,68%	6,26%
Suisse	5,46%	5,26%	0,57%	0,46%	1,60%	1,46%	930'000	-1,59%	4,98%

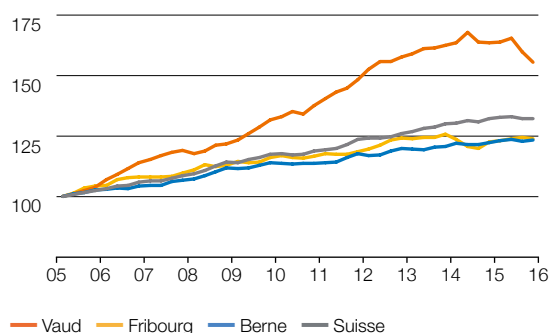
*taux actuels et taux moyens pour les périodes définies, taux de croissance annuels moyens pour l'évolution des prix.

Le marché des immeubles locatifs et des bureaux

Les loyers des appartements en recul pour 2016

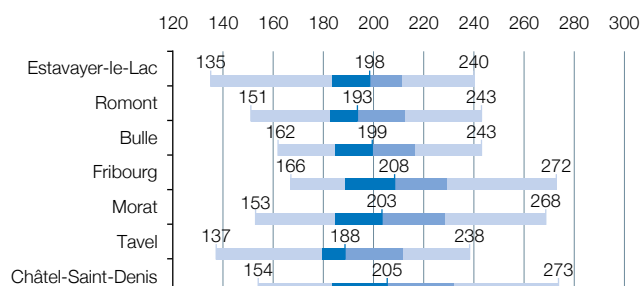
Après avoir connu une hausse continue jusqu'en 2013, les loyers des appartements sont entrés dans une légère phase de recul en 2014 pour se stabiliser au cours de l'année 2015. Les différences par chef-lieu indiquent que seule la ville de Romont a connu une légère hausse du loyer médian en 2015. Pour les autres villes, les loyers sont restés stables voire ont légèrement baissé. Dans le contexte actuel où davantage de logements sont proposés à la location (avec un taux de l'offre moyen qui est passé de 6,4% en 2014 à 7,8% en 2015) et où le ralentissement démographique devrait se poursuivre en 2016, les loyers devraient légèrement décroître au cours de cette année encore.

Indices des loyers des appartements (base 100: 1^{er} trim. 2005)

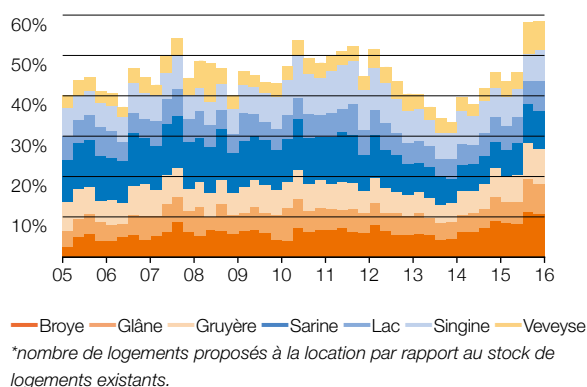


Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)



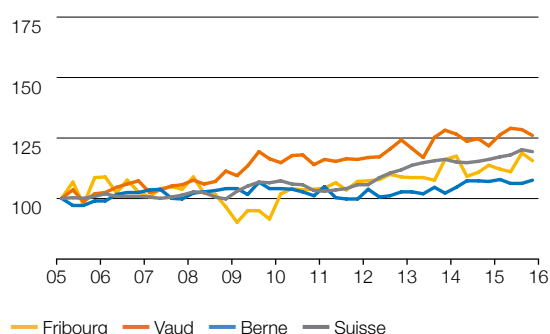
Taux de l'offre* par district, par année (cumulé)



Les loyers des bureaux sous pression en 2016

Le marché des bureaux continue d'être à la peine: avec des restructurations d'entreprises, des délocalisations et des processus d'automatisation et de numérisation, les besoins en termes de surfaces ont évolué. Bien que le nombre d'entreprises créées ait augmenté dans le canton au cours de l'année 2015 (voir p. 10), cette évolution positive est moindre que dans le reste de la Suisse. Par ailleurs, ce sont surtout les services publics (social, formation et santé) qui créent des impulsions du côté de la demande de surfaces. Si la création des emplois ralentit en 2016, les loyers pourraient être à nouveau sous pression.

Indices des loyers des bureaux (base 100: 1^{er} trim. 2005)



Adéquation entre l'offre et la demande

Dans la dernière édition de notre brochure immobilière, la liquidité du marché a fait l'objet d'une analyse détaillée. Pour comprendre la baisse des prix observée depuis peu, cette édition complète l'analyse par une étude sur la demande à partir des abonnements de recherche en ligne (Realmatch 360). Ainsi, des enseignements peuvent être tirés sur les segments du marché pour lesquels l'offre est en adéquation avec la demande et ceux où des lacunes ou des excédents sont constatés.

Un marché de la location plutôt équilibré

Le marché fribourgeois de la location se présente en général de façon assez équilibrée. Dans notre panorama, c'est le marché vaudois qui est le plus tendu, l'offre peinant à satisfaire la demande actuelle. Ceci, bien que cette dernière ait baissé entre 2015 et 2016 alors que l'offre a fortement augmenté sur la même période. Une différenciation selon la taille du logement indique que l'offre fribourgeoise est excédentaire dans le segment des tailles moyennes (3 à 3,5 pièces) et à nouveau déficitaire pour les grands logements (5 à 5,5 pièces), alors que l'offre semble répondre à la demande pour les petites typologies. La tendance générale est néanmoins à plus de liquidité et à une hausse des vacants attendue sur le marché.

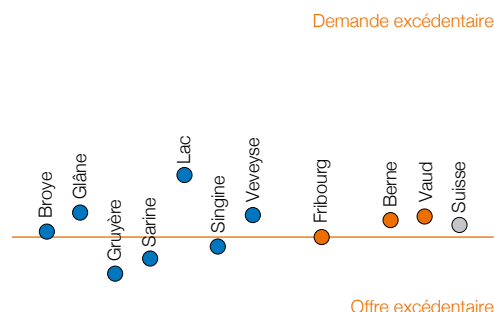
Et un marché de la propriété individuelle sous pression

La situation est différente pour la propriété individuelle, où l'offre fribourgeoise de logements est excédentaire. Pour la villa, les acheteurs potentiels sont plutôt intéressés par des logements de petite taille (donc abordables). Le canton de Vaud présente d'ailleurs une situation similaire en termes de suroffre, avec des grands logements chers actuellement disponibles sur le marché et qui peinent à trouver des acquéreurs. Ces derniers recherchent davantage des villas de petite taille ou bien choisissent même de louer un appartement, ces deux segments restant encore à portée de porte-monnaie.

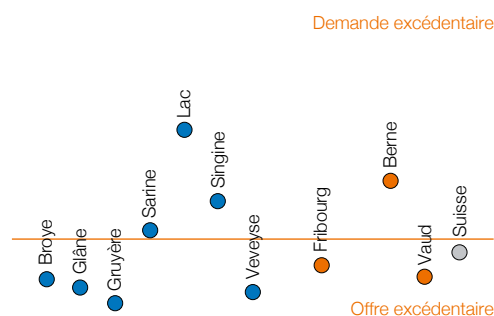
Equilibres et déséquilibres régionaux

Une analyse détaillée indique que l'adéquation entre l'offre et la demande présente de fortes disparités régionales. Par exemple, la demande est excédentaire dans le district du Lac. Ceci explique pourquoi les prix du logement en propriété ont connu la baisse la moins forte pour les villas et même encore une légère hausse pour les PPE. Le marché de la Singine se présente de façon plus équilibrée. C'est dans ce district que l'objet type est le meilleur marché, ce qui favorise encore l'accession à la propriété. Finalement, une suroffre est constatée dans les districts de la Gruyère, de la Broye et de la Veveyse, qui ont jusqu'ici beaucoup profité de la poussée démographique lémanique.

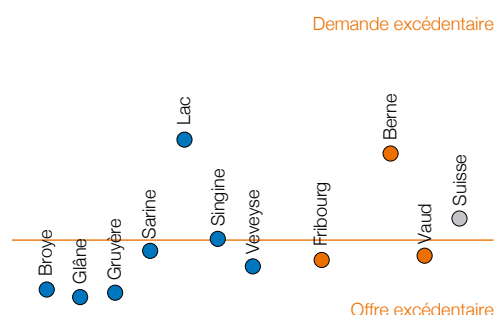
Marché des appartements en location



Marché des appartements en PPE



Marché des villas



Source: Annonces immobilières (Wüest & Partner), abonnements de recherche en ligne (Realmatch 360)

Pour mesurer l'adéquation entre l'offre et la demande, le rapport entre le nombre d'abonnements et le nombre d'annonces est calculé. Un rapport de 1 caractérise un marché équilibré (ligne en rouge).

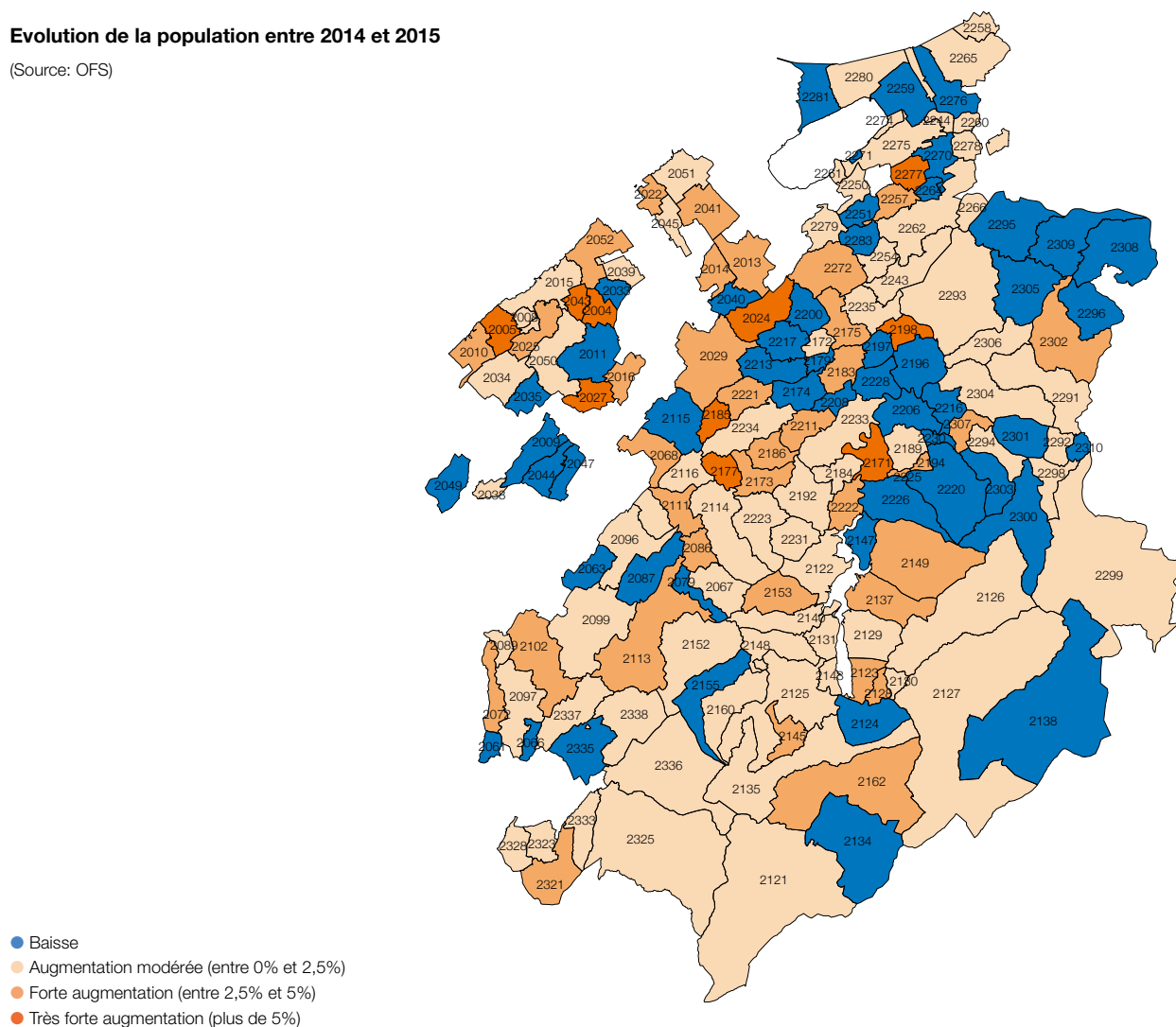
Etat: Janvier 2016

Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2014–2015	2,64%	1,42%	1,84%	0,89%	1,11%	0,49%	1,29%	1,25%	0,64%	1,14%	0,83%
Taux de croissance annuel moyen (2005–2015)	2,89%	2,09%	2,37%	1,87%	1,49%	0,88%	2,39%	1,90%	0,60%	1,65%	1,08%
Part des étrangers (2014)	17,63%	17,99%	24,78%	27,22%	19,98%	9,86%	19,19%	21,40%	15,01%	33,14%	24,26%
Emplois											
Évolution 2012–2013	4,69%	–0,03%	2,86%	2,23%	2,22%	0,70%	–0,86%	2,09%	0,79%	1,16%	1,11%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2014.4–2015.4	1,81%	1,87%	2,84%	0,89%	3,59%	2,47%	5,56%	1,97%	2,79%	2,76%	2,69%
Chômage											
2015	3,0%	2,3%	2,7%	3,6%	2,0%	1,6%	2,7%	3,0%	2,6%	5,0%	3,3%
Taux moyen 2010–2015	2,5%	2,4%	2,4%	3,5%	1,7%	1,4%	2,6%	2,8%	2,4%	5,0%	3,3%

Evolution de la population entre 2014 et 2015

(Source: OFS)



Source: Wüest & Partner

Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2015 (OFS).

N° commune	Nom de la commune	Pop. (2015)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2015)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2015)	Evol. (%)
● Baisse				2258	Fräschels	456	0,2%	● Forte augmentation (entre 2,5% et 5%)			
2251	Courlevon	292	-4,3%	2254	Courtepin	3'639	0,2%	2211	Neyruz	2'566	2,6%
2310	Zumholz	392	-3,9%	2160	Vuadens	2'281	0,3%	2225	Senèdes	156	2,6%
2079	Grangettes	191	-3,0%	2333	Remaufens	1'039	0,3%	2068	Châtonnaye	778	2,6%
2049	Vuissens	246	-2,8%	2265	Kerzers	4'829	0,4%	2123	Botterens	543	2,6%
2300	Plasselb	1'025	-2,6%	2294	Giffers	1'531	0,4%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	268	2,7%
2009	Cheiry	380	-2,6%	2233	Hauterive	2'412	0,4%	2014	Dompierre	1'011	2,7%
2230	Villarsel-sur-Marly	81	-2,4%	2050	Les Montets	1'402	0,4%	2086	Massonnens	517	2,8%
2179	Chésopelloz	122	-2,4%	2152	Sâles	1'446	0,5%	2257	Cressier	922	2,8%
2040	Russy	216	-2,3%	2143	Morlon	589	0,5%	2186	Cottens	1'479	2,9%
2087	Mézières	994	-2,2%	2067	Le Châtelard	375	0,5%	2010	Cheyres	1'397	2,9%
2061	Auboranges	272	-2,2%	2163	Val-de-Charney	2'400	0,5%	2194	Ferpicloz	286	2,9%
2264	Jeuss	412	-2,1%	2099	Siviriez	2'233	0,6%	2162	Bas-Intyamon	1'279	2,9%
2208	Matran	1'535	-2,1%	2250	Courgevau	1'425	0,6%	2149	La Roche	1'598	2,9%
2335	Saint-Martin	1'023	-2,0%	2279	Villarepos	605	0,7%	2153	Sorens	1'095	2,9%
2213	Noréaz	610	-1,9%	2096	Romont	5'148	0,7%	2222	Rossens	1'331	2,9%
2301	Rechthalten	1'074	-1,9%	2223	Le Glèbe	1'254	0,7%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'250	3,0%
2259	Galmiz	638	-1,8%	2189	Ependes	1'113	0,7%	2145	Le Pâquier	1'136	3,1%
2281	Haut-Vully	1'368	-1,8%	2304	St. Ursen	1'302	0,8%	2221	Prez-vers-Noréaz	996	3,1%
2134	Grandvillard	793	-1,7%	2306	Tafers	3'276	0,8%	2272	Misery-Courtion	1'825	3,1%
2217	Ponthaux	685	-1,6%	2192	Farvagny	2'235	0,8%	2173	Autigny	802	3,2%
2226	Treyvaux	1'436	-1,0%	2114	Villorsonnens	1'299	0,9%	2321	Attalens	3'289	3,3%
2276	Ried bei Kerzers	1'065	-1,0%	2336	Semsales	1'413	0,9%	2072	Ecublens	329	3,5%
2155	Vaulruz	1'032	-1,0%	2015	Estavayer-le-Lac	6'196	0,9%	2111	Villaz-Saint-Pierre	1'226	3,5%
2308	Ueberstorf	2'352	-0,9%	2140	Marsens	1'806	0,9%	2102	Ursy	2'923	3,5%
2044	Surpierre	329	-0,9%	2291	Alterswil	2'049	0,9%	2041	Saint-Aubin	1'655	3,6%
2115	Torrey	882	-0,9%	2148	Riaz	2'365	1,0%	2307	Tentlingen	1'325	3,6%
2047	Villeneuve	368	-0,8%	2089	Montet (Glâne)	388	1,0%	2025	Lully	1'112	3,6%
2011	Cugy	1'625	-0,8%	2131	Echarlens	817	1,1%	2022	Gletterens	992	3,7%
2063	Billens-Hennens	685	-0,7%	2184	Corpataux-Magnedens	1'308	1,2%	2016	Fétigny	956	3,7%
2216	Pierrafortscha	140	-0,7%	2280	Bas-Vully	2'118	1,2%	2302	St. Antoni	2'011	3,9%
2271	Meyriez	595	-0,7%	2293	Düdingen	7'757	1,3%	2175	Belfaux	3'212	3,9%
2283	Wallenried	451	-0,7%	2116	La Folliaz	959	1,3%	2029	Montagny	2'342	4,0%
2033	Morens	155	-0,6%	2328	Granges (Veveyse)	834	1,3%	2013	Domdidier	3'062	4,2%
2124	Broc	2'495	-0,6%	2129	Corbières	828	1,3%	2052	Vernay	1'107	4,3%
2220	Le Mouret	3'068	-0,6%	2325	Châtel-Saint-Denis	6'386	1,3%	2183	Corminboeuf	2'325	4,4%
2200	Grolley	1'890	-0,6%	2275	Murten	6'625	1,4%	2137	Hauteville	643	4,7%
2305	Schmitten	4'034	-0,6%	2298	Oberschrot	1'184	1,5%	● Très forte augmentation (plus de 5%)			
2295	Bösingen	3'368	-0,6%	2045	Vallon	399	1,5%	2005	Châbles	768	5,1%
2270	Lurtigen	181	-0,5%	2231	Vuisternens-en-Ogoz	991	1,5%	2198	Granges-Paccot	3'327	5,1%
2147	Pont-la-Ville	590	-0,5%	2323	Bossonnens	1'485	1,6%	2185	Corserrey	416	5,6%
2035	Nuvilly	400	-0,5%	2122	Pont-en-Ogoz	1'769	1,6%	2043	Sévaz	264	5,6%
2138	Jaun	662	-0,5%	2038	Prévondavaux	62	1,6%	2177	Chénens	853	6,1%
2066	Chapelle (Glâne)	259	-0,4%	2262	Gurmels	4'138	1,6%	2004	Bussy	475	6,7%
2197	Givisiez	3'115	-0,4%	2234	La Brillaz	1'893	1,7%	2277	Salvenach	592	7,2%
2296	Heitenried	1'372	-0,4%	2292	Brünisried	662	1,8%	2024	Léchelles	800	7,4%
2228	Villars-sur-Glâne	12'042	-0,4%	2243	Barberêche	527	1,9%	2171	Arconciel	865	7,9%
2206	Marly	8'067	-0,3%	2260	Gempenach	310	2,0%	2027	Ménières	409	9,1%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'444	-0,2%	2034	Murist	617	2,0%				
2174	Avry	1'863	-0,1%	2266	Kleinbödingen	600	2,0%				
2303	St. Silvester	963	-0,1%	2130	Crésuz	332	2,2%				
2196	Fribourg	38'268	0,0%	2008	Châtillon	452	2,3%				
● Augmentation modérée (entre 0% et 2,5%)				2125	Bulle	21'925	2,3%				
2097	Rue	1'465	0,0%	2135	Gruyères	2'143	2,3%				
2172	Autafond	68	0,0%	2051	Delley-Portalban	1'055	2,3%				
2261	Gren	174	0,0%	2039	Rueyres-les-Prés	432	2,4%				
2337	Le Flon	1'169	0,1%	2235	La Sonnaz	1'076	2,4%				
2338	La Verrerie	1'154	0,1%	2121	Haut-Intyamon	1'520	2,4%				
2299	Plaffeien	1'983	0,2%	2278	Ulmiz	415	2,5%				
2274	Muntelier	954	0,2%								

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidente permanente au 31 décembre 2015 dans la commune et son évolution par rapport à 2014 (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: Service de la statistique du canton de fribourg SStat (estimations mensuelles de la population résidante, chômage), Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population et des ménages, statistique de la construction et des logements, statistique des bâtiments et des logements, recensement des logements vacants, statistique structurelle des entreprises), Secrétariat d'Etat à l'économie Seco (chômage, PIB suisse), Teledata (nombre d'entreprises), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis) et Banque cantonale de Fribourg (taux hypothécaires). Chiffres provisoires pour la population en 2015 (état: 15.12.2015 pour les chiffres cantonaux et par district de l'OFS et novembre 2015 pour les chiffres communaux de SStat). Les indications sur les abonnements en ligne en p. 9 ont été fournies par la société Realmatch 360.

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 microsituation 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