

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRIBOURGEOISE

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRIBOURGEOIS



2017



**Banque Cantonale
de Fribourg**

Editorial



Pour la 5^{ème} année consécutive, la Banque Cantonale de Fribourg en collaboration avec le cabinet de conseils Wüest Partner a le plaisir de vous présenter une étude du marché immobilier fribourgeois portant sur les perspectives 2017. Comme annoncé en 2016 déjà, le marché poursuit sa phase de consolidation pour tendre à terme vers une normalisation des prix.

Les perspectives de croissance laissent présager une hausse du PIB en Suisse et dans le Canton de Fribourg pour 2017. Le taux de chômage reste à un bas niveau, posant des bases solides à un marché immobilier ayant largement profité de la croissance démographique inter-cantonale ces dernières années. Cette croissance démographique tend néanmoins à s'essouffler, passant de 2,1% en 2013 à 1,5% en 2016. Cependant, la baisse des demandes de permis de construire devrait permettre de maintenir le marché à l'équilibre.

Forte de ces constatations, cette étude confirme que le marché immobilier fribourgeois repose sur de robustes fondamentaux. La relative stabilité du prix des villas et la légère détente sur le segment des PPE montrent que la loi de l'offre et de la demande équilibre naturellement les prix.

Vu le grand nombre de projets immobiliers en cours dans le canton et le faible niveau de rentabilité des autres catégories de placements, associés à une courbe des taux d'intérêt atone, le marché des immeubles locatifs et des surfaces commerciales devra faire l'objet d'une surveillance plus étroite au cours des 12 prochains mois.

Outre ces grandes tendances, vous trouverez dans les prochaines pages un découpage par district permettant à chacun de se faire une idée précise des évolutions régionales. Les différents thèmes abordés et mis en exergue au moyen de graphiques et de statistiques garantiront à chaque acteur, qu'il soit professionnel ou futur propriétaire privé, de parfaire sa connaissance du tissu immobilier fribourgeois.

Au travers de cet outil et en tant qu'acteur de référence, nous souhaitons rester à vos côtés lors du développement de vos futurs projets immobiliers et vous conseiller au mieux dans la gestion continue de vos actifs immobiliers. Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Banque Cantonale de Fribourg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Denis Galley', written over a faint, stylized background graphic.

Denis Galley
Directeur de la Division Marché

Contexte et perspectives

Des perspectives positives dans un contexte international incertain

L'économie suisse a bien débuté l'année 2017 avec des prévisions de croissance plutôt positives qui laissent présager une hausse du PIB réel de 1,5% pour 2017. Le canton de Fribourg devrait profiter de cette performance économique avec de nouvelles créations d'emplois, en particulier dans le secteur des services. En effet, le taux de chômage a baissé entre 2015 et 2016, et la dynamique de croissance du nombre d'entreprises a été deux fois plus importante en 2016 qu'en 2015. Néanmoins, les branches économiques orientées vers l'exportation continueront à souffrir du franc fort. Et les incertitudes persistent concernant l'évolution de l'économie internationale.

Malgré une hausse des taux américains, la BNS devrait maintenir ses taux directeurs à des valeurs négatives, se calquant davantage sur la politique monétaire expansionniste de la BCE plutôt que sur celle de la FED. L'immobilier se présente toujours comme une alternative de placement à un marché des actions plutôt volatil, maintenant ainsi les pressions sur les rendements.

Une évolution contrastée des prix en Suisse

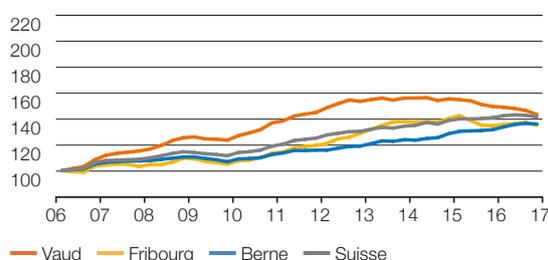
Les prix pourraient évoluer différemment selon les segments en 2017: une baisse des loyers de 0,9% est prévue, résultant de l'expansion de l'offre et de la contraction de la demande. Pour la propriété individuelle, la tendance sera à la stabilisation en moyenne nationale (+0,5% pour la PPE et +0,8% pour les villas). Pour la PPE, l'offre continue à être bien absorbée par la demande qui est soutenue par la politique monétaire expansionniste de la BNS. Les prix de vente des villas devraient légèrement augmenter en Suisse en 2017, la rareté du terrain contribuant à expliquer cette tendance.

Le marché se consolide sur l'arc lémanique et dans le canton de Fribourg

La baisse des prix prévue dans l'édition précédente de notre étude immobilière pour l'arc lémanique et le canton de Fribourg a été confirmée au cours de l'année 2016. Ainsi, le marché immobilier fribourgeois, qui se positionne dans un segment abordable en termes de prix, a évolué parallèlement au canton de Vaud avec des baisses de prix plus fortes que dans le reste de la Suisse. Ceci est essentiellement attribué à l'essoufflement de la dynamique de croissance de la population constatée en 2015 et confirmée en 2016. Dans ce contexte, la problématique consiste à savoir si le marché fribourgeois présente des surcapacités qu'il saura absorber et non si les prix atteints sont trop élevés.

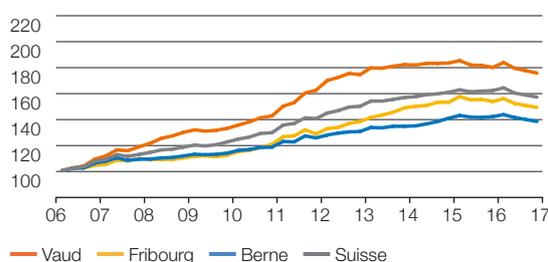
Indices des prix de transaction (villas)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2006)



Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1^{er} trim. 2006)



Principales tendances sur le marché immobilier pour 2017

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. Cette dernière continue de pratiquer une politique expansionniste, même si elle a quelque peu diminué le montant de son programme d'achat d'actifs pour le porter à EUR 60 milliards par mois contre EUR 80 milliards auparavant. En outre, le niveau de croissance dans notre pays ainsi que celui de l'inflation ne nécessitent pas une action rapide de la part de notre banque nationale. Afin de ne pas provoquer une nouvelle appréciation du franc suisse ainsi que pour remplir son objectif de stabilité des prix, la BNS n'a d'autre choix que de maintenir le statu quo. Quant aux taux d'intérêts à long terme, ils demeurent encore et toujours 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 et une offre au ralenti

Par rapport au reste de la Suisse, le canton de Fribourg présente une forte activité de construction. Néanmoins, depuis 2013, la construction de villas neuves ralentit de façon continue comme le montre l'indice des permis de construire. Les taux de l'offre (4,7%) dépassent toujours la moyenne suisse (3,5%), mais ils ont fortement baissé depuis 2015, passant sous leur moyenne décennale en 2016 (5,2%). C'est dans les districts de la Glâne et de la Veveyse que l'offre a le plus fortement baissé entre 2015 et 2016, bien que la liquidité (taux de l'offre) y soit plus forte que dans le reste du canton. Seuls les districts de la Singine et de la Gruyère ont vu leur liquidité augmenter pendant cette période. Parmi les 157 projets de construction de plus de 1 million de francs (609 villas) répertoriés en 2016, c'est le nord du canton qui compte les 5 projets les plus importants qui se répartissent entre les districts de la Singine, de la Sarine et du Lac, prévoyant la construction de 141 villas. C'est dans ces régions plutôt excentrées que la disponibilité de terrains est la plus importante.

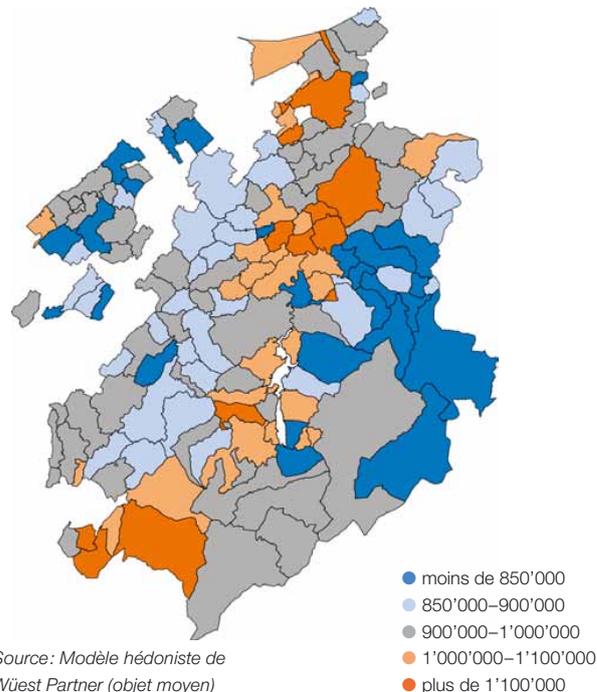
Une croissance démographique moins forte

Comme en 2015, la croissance démographique en 2016 (+1,47%) se situe sous sa moyenne décennale (+1,9%). La tendance au ralentissement s'est donc confirmée surtout dans la Singine (+0,47%). Ce district présente également un taux de croissance de l'emploi (+0,94%) plus faible que dans le reste du canton (+1,33%). Avec le resserrement des conditions d'octroi de crédit, le nombre d'acquéreurs potentiels s'est réduit, comme en atteste la hausse généralisée du nombre de logements vacants dans les régions fribourgeoises. Dans ce contexte, les prix moyens sont restés stables (+0,41%) entre 2015 et 2016. La tendance est toutefois à la baisse sur la fin de l'année 2016 (-1,6%).

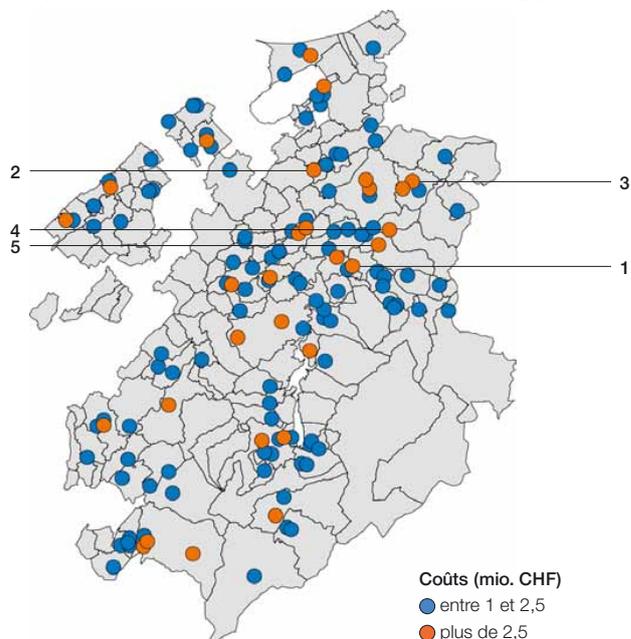
La situation est très hétérogène selon les régions: un recul des prix est constaté dans de nombreux districts. Seuls la Sarine, la Gruyère et le Lac présentent encore des hausses de prix assez significatives. Pour la Gruyère, cela s'explique par une dynamique en termes d'emplois et de population plus forte qu'en moyenne cantonale. Pour la Sarine et le Lac, la liquidité est plus faible par rapport à la moyenne cantonale. Ainsi, les prix de la villa type se vendent en moyenne 5% plus cher (moyenne cantonale: 966'000 francs). A l'opposé, la Broye et la Glâne ont connu un recul des prix de plus de 1%. Bien que ces deux districts connaissent des niveaux de prix plus faibles (environ 7%) qu'en moyenne cantonale, ils ont connu le recul de la migration le plus élevé entre 2013 et 2016.

Sur la base de ces indicateurs, l'offre et la demande pourraient évoluer que faiblement. Les prix devraient donc se stabiliser pour l'année 2017 et rester solides.

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



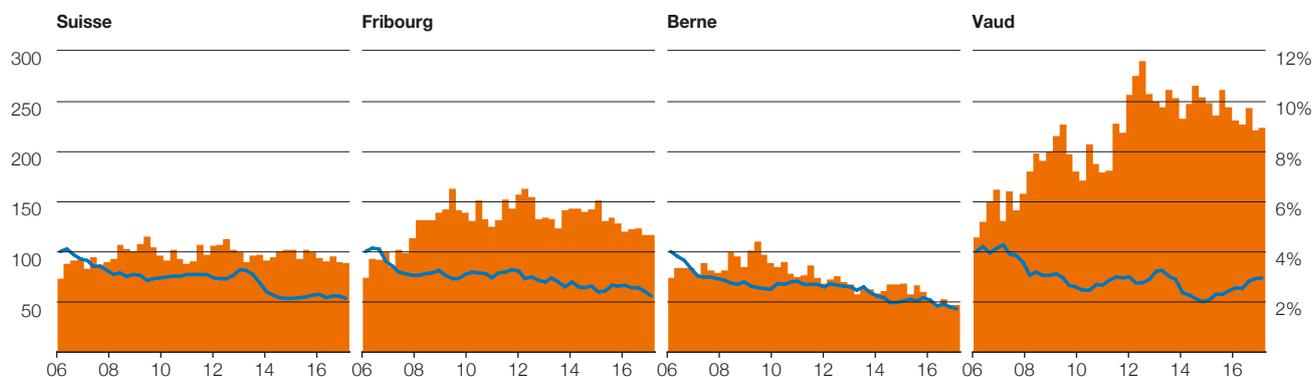
Projets de construction dans le canton de Fribourg (villas)



	Commune	Nombre de villas	Coûts (mio. CHF)
1	Marly	51	20,00
2	Courtepin	38	16,75
3	Schmitten	20	13,00
4	Tavel	20	7,90
5	Saint-Ours	12	7,02

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

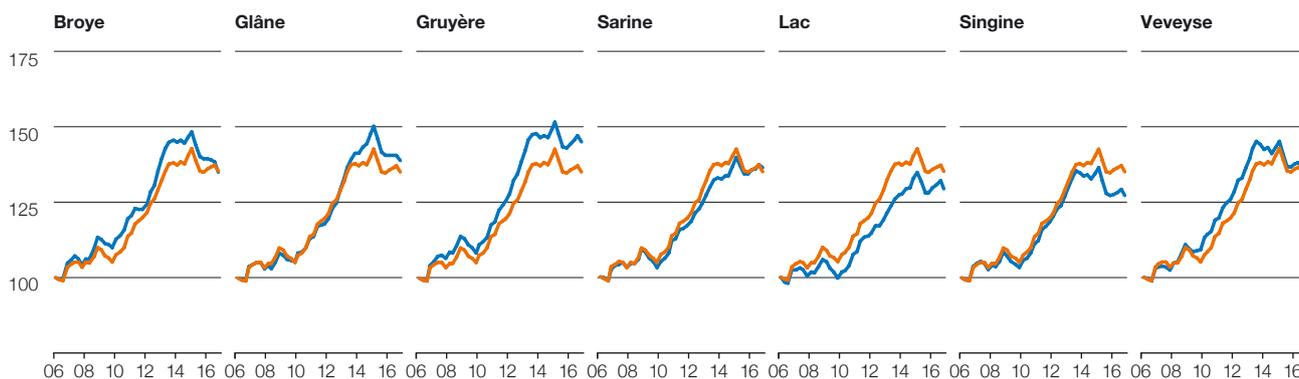
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des villas



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2006)

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

Indices des prix de transaction des villas



— Canton de Fribourg — District

Principaux indicateurs du marché de la villa*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix villa (objet moyen)		
	2016	2006-2016	2016	2006-2016	2014	2006-2014	Fin 2016	2015-2016	2006-2016
District									
Broye	5,95%	6,25%	1,27%	0,64%	1,70%	2,76%	902'000	-2,25%	3,31%
Glâne	6,11%	7,16%	1,80%	0,74%	1,83%	3,23%	907'000	-1,25%	3,54%
Gruyère	6,83%	6,25%	1,53%	0,83%	1,61%	2,12%	977'000	1,84%	4,04%
Sarine	4,53%	5,23%	1,09%	1,17%	1,10%	1,89%	1'010'000	1,17%	3,31%
Lac	2,68%	3,73%	1,55%	0,80%	1,20%	1,86%	1'004'000	2,01%	2,97%
Singine	2,25%	2,43%	1,00%	0,92%	1,09%	1,46%	909'000	-0,15%	2,63%
Veveyse	4,83%	7,06%	0,38%	0,39%	0,95%	3,05%	1'045'000	-0,81%	3,21%
Canton									
Fribourg	4,66%	5,16%	1,24%	0,91%	1,33%	2,16%	966'000	0,41%	3,28%
Berne	1,86%	2,96%	1,69%	1,25%	0,65%	0,80%	1'104'000	4,16%	3,12%
Vaud	8,91%	8,46%	0,81%	0,58%	0,96%	1,28%	1'319'000	-4,74%	3,12%
Suisse	3,53%	3,85%	1,30%	1,02%	0,78%	1,06%	1'275'000	1,51%	3,34%

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

Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS.

Le marché des PPE

La construction a reculé

Bien que l'activité de construction soit plus intense dans le canton de Fribourg que dans le reste de la Suisse, cette dernière s'est fortement contractée passant sous sa moyenne décennale (2,5%). La construction d'objets neufs a fortement ralenti surtout dans les districts de la Sarine, du Lac et de la Singine, avec des taux de construction inférieurs. Cette tendance devrait se maintenir ces deux prochaines années, comme le montre l'indice des permis de construire. Seul le district de la Broye présente une activité de construction deux fois supérieure à la moyenne cantonale. Notamment parmi la trentaine de projets de plus de 10 millions de francs répertoriés, la construction d'un complexe de près de 180 logements est en cours à Estavayer-le-Lac.

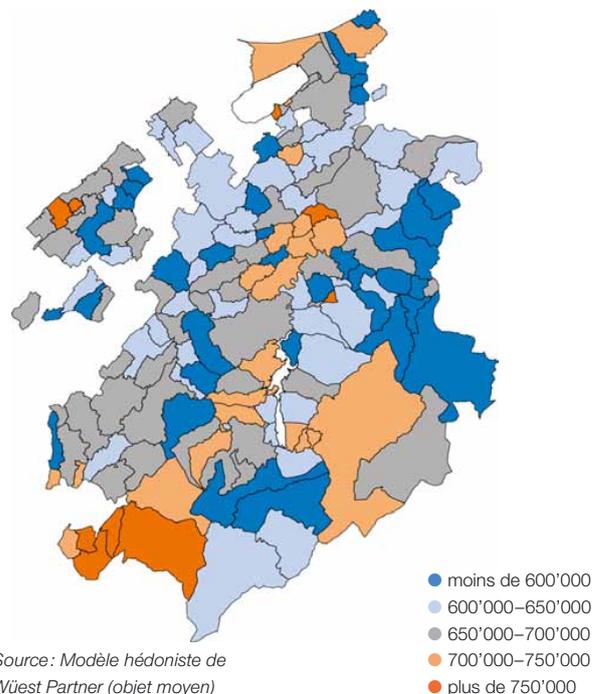
L'offre a fortement augmenté

Du côté de l'offre, la tendance à la hausse constatée en 2015 se maintient. En 2016, le taux de l'offre (5,9%) est légèrement plus élevé que le taux suisse (5,5%). De fortes disparités régionales sont observées: les districts de la Gruyère, de la Veveyse et de la Glâne ont vu leur taux de l'offre augmenter fortement entre 2015 et 2016 (x2,7 pour la Glâne). C'est dans le district de la Veveyse que les prix sont les plus élevés: 762'000 francs pour un appartement de 110 m² de surface habitable, de bon standard et bénéficiant d'un bon emplacement en termes de micro-situation, soit 14% au-dessus de la moyenne cantonale (668'000 francs). D'ailleurs, par rapport aux autres districts qui ont connu une forte baisse des prix, ces derniers n'ont que légèrement baissé (-0,25%) dans la Veveyse. Le taux de vacants actuel du district, de 0,4%, se situe au niveau de sa moyenne décennale, alors que les districts de la Gruyère et de la Glâne ont franchi le seuil de pénurie (1,53% et 1,8% cf. p.7). Dans ces derniers, les prix observés en 2016 sont ainsi plus faibles qu'en 2015.

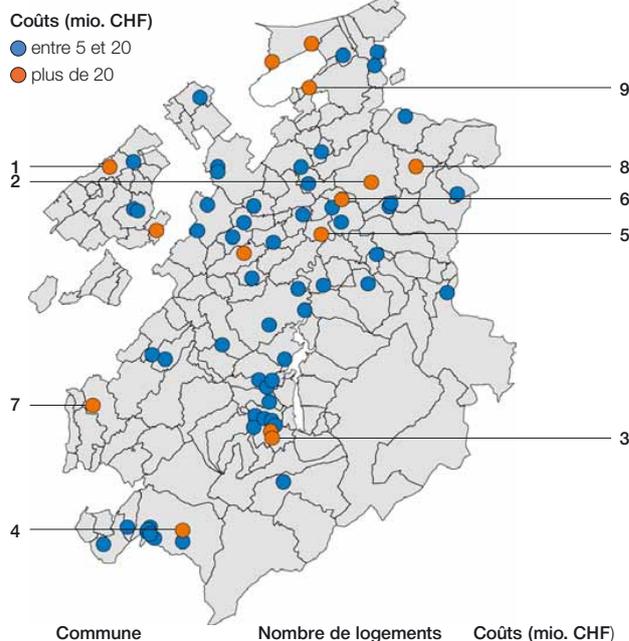
Une baisse quasi généralisée des prix en 2016

La forte hausse de la liquidité dans le canton a un impact direct sur les prix, qui ont baissé de 2,7% en moyenne (contre -1,2% pour Vaud et -0,6% pour la Suisse). C'est la première fois en 10 ans que le recul des prix a été plus important dans le canton de Fribourg que dans le canton de Vaud. La correction des prix a été plus forte dans les districts de la Broye (-7,2%), de la Glâne (-4,1%) et de la Gruyère (-2,7%). La tendance à la baisse des prix a déjà été observée en 2015 suite à l'arrivée massive de logements en PPE sur le marché. Dans la perspective d'une poursuite du ralentissement démographique en 2017, les prix devraient encore reculer cette année pour se stabiliser à moyen terme en réponse à la baisse du nombre de permis de construire déposés.

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



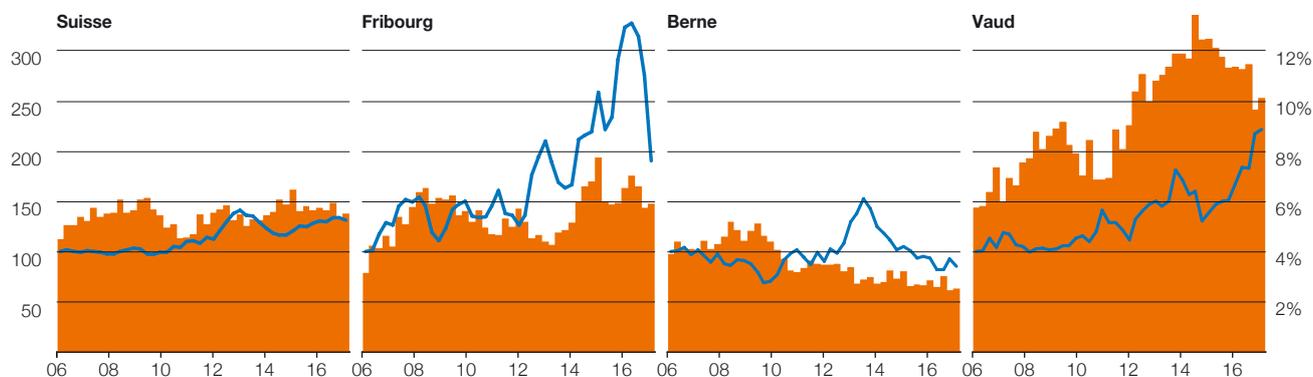
Projets de construction dans le canton de Fribourg (immeubles)



Commune	Nombre de logements	Coûts (mio. CHF)
1 Estavayer-le-Lac	178	60
2 Guin	153	56
3 La Tour-de-Trême	65	32
4 Les Paccots	90	30
5 Villars-sur-Glâne	33	30
6 Granges-Paccot	182	27
7 Ursy	61	22
8 Schmitten	70	20
9 Meyriez	—	20

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

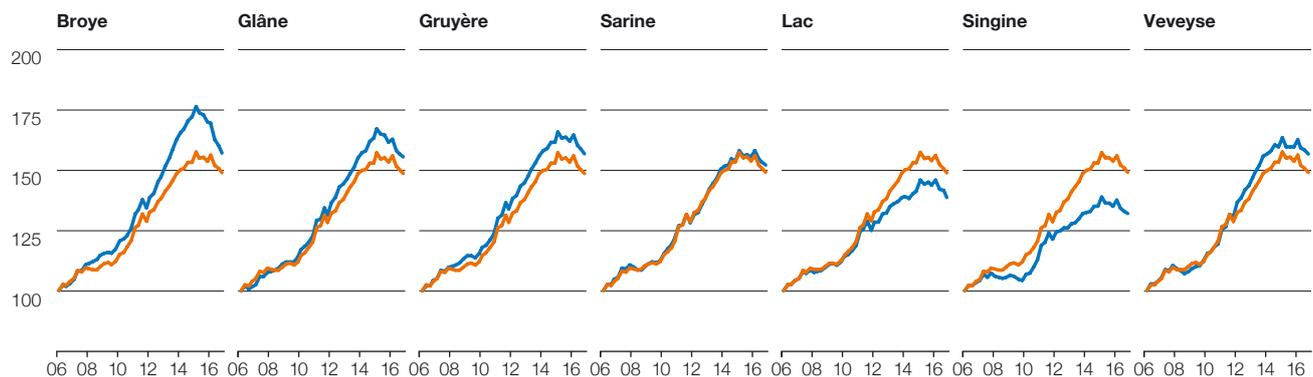
Taux de l'offre immobilière et activités de construction des PPE



■ Taux de l'offre immobilière* (échelle de droite) — Demandes de permis (échelle de gauche: indice, base 100: 1^{er} trim. 2006)

*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

Principaux indicateurs du marché de la PPE*

	Taux de l'offre		Taux de vacants		Taux de construction		Prix PPE (objet moyen)		
	2016	2006-2016	2016	2006-2016	2014	2006-2014	Fin 2016	2015-2016	2006-2016
District									
Broye	6,67%	6,52%	1,27%	0,64%	5,35%	4,34%	635'000	-7,23%	4,42%
Glâne	8,13%	3,92%	1,80%	0,74%	3,12%	2,98%	636'000	-4,12%	4,24%
Gruyère	12,25%	8,26%	1,53%	0,83%	3,44%	3,19%	665'000	-2,73%	4,41%
Sarine	4,01%	5,53%	1,09%	1,17%	1,14%	1,86%	702'000	-1,99%	3,97%
Lac	2,11%	3,15%	1,55%	0,80%	2,07%	2,37%	664'000	-1,73%	3,27%
Singine	2,15%	2,75%	1,00%	0,92%	2,29%	2,15%	605'000	-2,43%	2,62%
Veveyse	8,98%	8,25%	0,38%	0,39%	2,54%	3,33%	762'000	-0,25%	4,38%
Canton									
Fribourg	5,91%	5,46%	1,24%	0,91%	2,32%	2,51%	668'000	-2,68%	3,84%
Berne	2,54%	3,59%	1,69%	1,25%	1,04%	1,04%	772'000	0,40%	3,23%
Vaud	10,09%	9,29%	0,81%	0,58%	1,54%	1,40%	1'024'000	-1,21%	5,32%
Suisse	5,50%	5,46%	1,30%	1,02%	1,55%	1,48%	924'000	-0,61%	4,20%

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

Les vacants représentent tous les logements selon l'OFS. On parle de seuil de pénurie lorsque le taux de vacants est égal à 1,5%.

Le marché des immeubles locatifs et des bureaux

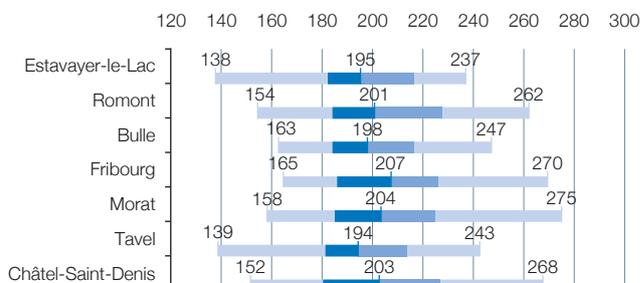
Les loyers des appartements en recul pour 2016

Dans un contexte de ralentissement des nouvelles constructions de PPE et de durcissement des conditions de vente, le marché se déplace de la PPE vers l'immobilier locatif qui reste un placement attractif aux yeux des investisseurs. Entre les 4^{ème} trimestres 2015 et 2016, on a assisté à une densification de l'offre avec un taux de 10,8% dans le canton de Fribourg, contre 8,8% il y a une année. Dans ce contexte, les loyers, qui ont évolué de façon stable depuis 2014, devraient continuer à être sous pression en 2017 et légèrement décroître au cours de cette année.

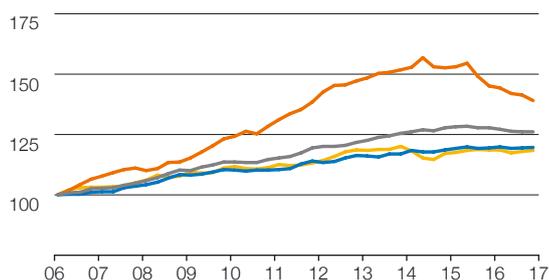
Les différences par chef-lieu indiquent que seules les villes de Romont (nouvelles constructions) et de Tavel ont connu une légère hausse de leur loyer médian en 2016, par rapport à 2015. Pour les autres villes, les loyers sont restés stables voire ont légèrement baissé.

Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m², an)

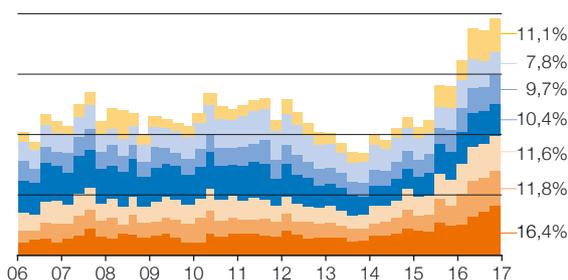


Indices des loyers des appartements (base 100: 1^{er} trim. 2006)



— Vaud — Fribourg — Berne — Suisse

Taux de l'offre* par district, par année

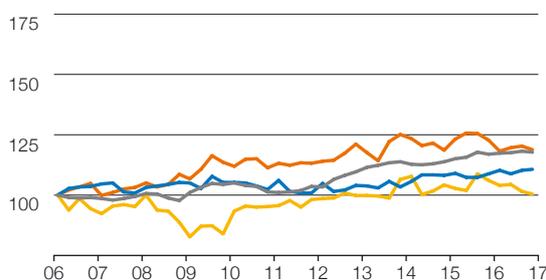


*nombre de logements proposés à la location par rapport au stock de logements existants.

Les loyers des bureaux pourraient encore baisser

La situation sur le marché des bureaux ne s'est pas améliorée: les loyers baissent depuis 2015. Avec les restructurations d'entreprises et les processus d'automatisation et de numérisation, les besoins en termes de surfaces ont évolué. Le canton de Fribourg présente une croissance du nombre d'entreprises (+4,35%) moins dynamique que dans les cantons de Berne (+4,63%) et de Vaud (+5,92%). Si la création d'emplois ne connaît pas de reprise marquée en 2017, la pression observée en 2016 sur les loyers devrait se maintenir cette année.

Indices des loyers des bureaux (base 100: 1^{er} trim. 2006)



— Fribourg — Vaud — Berne — Suisse

Densification de l'offre de locatifs

Boom de la location

Depuis plusieurs années, le manque de placements alternatifs incite de nombreux promoteurs immobiliers à se lancer dans l'immobilier de rendement. Le maintien par la BNS de ses taux directeurs à des niveaux négatifs devrait maintenir l'engouement pour les investissements immobiliers et intensifier l'activité de construction de logements locatifs, aussi bien dans le canton de Fribourg que dans le reste de la Suisse. En effet, le nombre d'annonces a plus que doublé en trois ans, avec aujourd'hui une part importante de PPE qui sont mises en location par leurs acquéreurs. Ce sont surtout la Veveyse, la Broye et la Glâne qui ont connu une forte densification de l'offre, contrairement à la Sarine et la Singine, où la croissance a été plus modérée.

La demande ralentit

Le canton de Fribourg fait depuis longtemps partie des cantons suisses ayant un solde migratoire élevé. Mais avec près de 3'900 personnes en 2013, ce solde a presque été divisé par trois en 2016 pour atteindre 1'438 personnes. Près de deux habitants sur 10 est d'origine étrangère. Bien que cette part soit restée relativement stable entre 2013 et 2016, la dynamique de croissance démographique s'est essouffée. Ce ralentissement se traduit par une hausse généralisée des vacants, dont le taux a doublé entre 2013 et 2016.

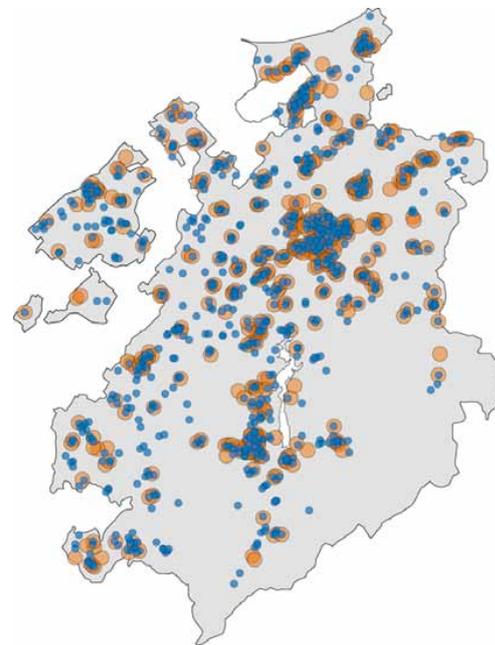
Différences régionales marquées

Le district de la Gruyère est particulièrement concerné par le ralentissement, lui qui a connu une forte augmentation de l'offre et des vacants. La Broye et la Glâne présentent également de potentiels déséquilibres à court terme. Par contre, le district du Lac est – pour l'instant – moins impacté par le tassement de la croissance démographique, la demande en provenance du canton de Berne étant toujours soutenue.

Quelles sont les perspectives ?

Le nombre de vacants devrait encore augmenter en 2017. A court terme, on observera une suroffre dans plusieurs régions fribourgeoises. L'absorption des logements disponibles dépendra de la croissance économique cantonale, car le nombre d'implantations de personnes provenant du canton de Vaud, très nombreuses ces dernières années, devrait ralentir suite à la densification de l'offre vaudoise de logements. Dans ce contexte incertain, un facteur semble toutefois tendre vers une normalisation à moyen terme: le nombre de demandes de permis de construire pour les immeubles multifamiliaux a fortement baissé en fin d'année dernière, après quatre années de croissance ininterrompue. Le nombre de nouvelles constructions pourrait donc se stabiliser à moyen terme dans le canton, laissant présager un meilleur équilibre entre offre et demande.

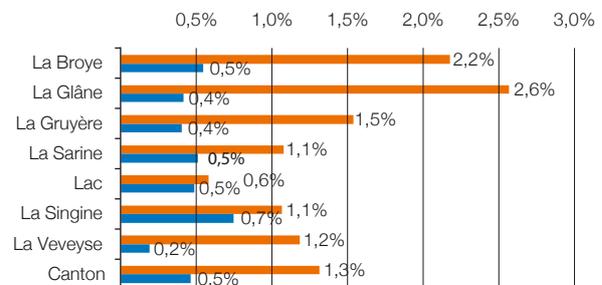
Annonces immobilières parues en décembre (2013/2016)



● 2013 (1'197 annonces) ● 2016 (3'090 annonces)

Sources: Wüest Partner.

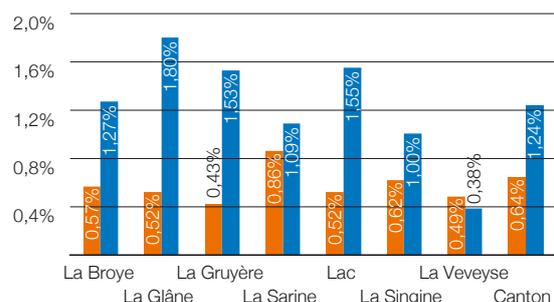
Evolution du solde migratoire (2013/2016)



■ 2013 ■ 2016

Sources: Sstat et OFS.

Evolution du taux des logements vacants (2013-2016)



■ 2013 ■ 2016

Source: Nombre total de logements vacants (OFS).

Remarque: le taux de 2016 est calculé à partir du stock 2015.

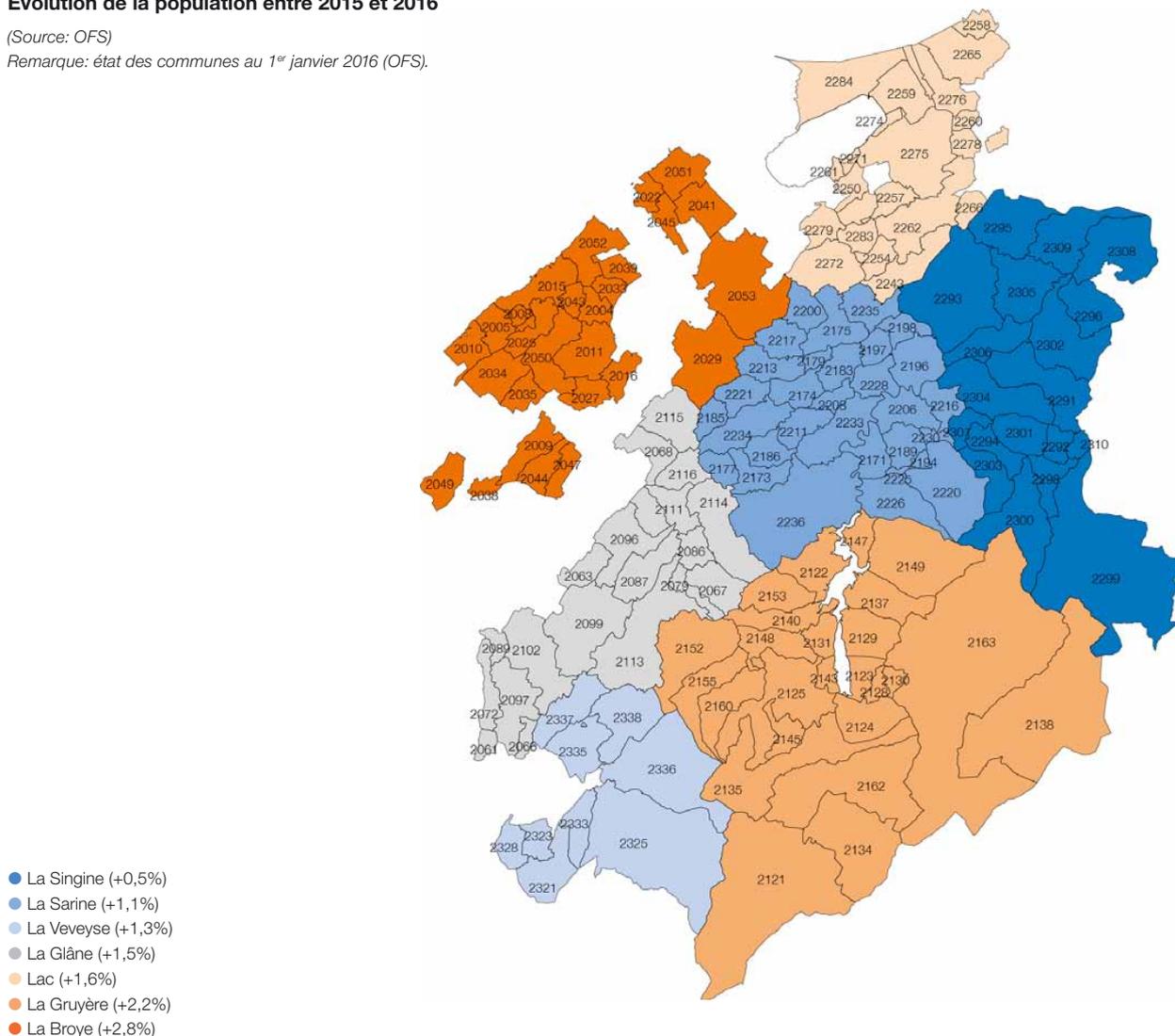
Quelques chiffres-clés par canton et par district

	Broye	Glâne	Gruyère	Sarine	Lac	Singine	Veveyse	Fribourg	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique											
Évolution 2015–2016	2,81%	1,53%	2,16%	1,12%	1,61%	0,47%	1,27%	1,47%	0,66%	0,80%	0,78%
Taux de croissance annuel moyen (2006–2016)	2,92%	2,17%	2,45%	1,81%	1,46%	0,89%	2,26%	1,90%	0,66%	1,65%	1,12%
Part des étrangers (2015)	18,22%	18,40%	25,45%	27,69%	20,42%	10,20%	19,48%	21,88%	15,48%	33,57%	24,60%
Emplois											
Évolution 2013–2014	1,72%	4,06%	2,09%	0,89%	0,85%	0,94%	0,82%	1,33%	-0,08%	1,38%	0,83%
Nombre d'entreprises											
Évolution 2015.4–2016.4	6,60%	10,29%	6,87%	2,44%	2,81%	5,58%	5,79%	4,35%	4,63%	5,92%	4,36%
Chômage											
2016	2,8%	2,5%	2,6%	3,3%	1,9%	1,2%	2,4%	2,8%	2,7%	4,7%	3,3%
Taux moyen 2011–2016	2,5%	2,2%	2,3%	3,3%	1,7%	1,3%	2,4%	2,7%	2,3%	4,8%	3,2%

Evolution de la population entre 2015 et 2016

(Source: OFS)

Remarque: état des communes au 1^{er} janvier 2016 (OFS).



N° commune	Nom de la commune	Pop. (2016)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2016)	Evol. (%)	N° commune	Nom de la commune	Pop. (2016)	Evol. (%)
● La Singine 43'401 0,5%				2338	La Verrerie	1'160	1,0%	2155	Vaulruz	1'042	0,8%
2292	Brünisried	648	-2,0%	2336	Semsaies	1'433	1,4%	2163	Val-de-Charmey	2'436	1,0%
2296	Heitenried	1'366	-0,7%	2325	Châtel-St-Denis	6'498	1,5%	2149	La Roche	1'630	1,2%
2291	Alterswil Plaffeien	2'037 3'540	-0,5% -0,5%	2328	Granges	847	1,8%	2121	Haut-Intyamon	1'540	1,2%
2298	<i>Oberschrot</i>			2321	Attalens	3'360	1,9%	2122	Pont-en-Ogoz	1'802	1,3%
2299	<i>Plaffeien</i>			2333	Remaufens	1'082	3,7%	2138	Jaun	673	1,4%
2310	<i>Zumholz</i>			● La Glâne 23'610 1,5%				2129	Corbières	857	1,9%
2301	Rechthalten	1'068	-0,5%	2079	Grangettes	185	-3,1%	2134	Grandvillard	811	2,0%
2308	Ueberstorf	2'346	-0,4%	2099	Siviriez	2'211	-1,2%	2145	Le Pâquier	1'166	2,1%
2307	Tentlingen	1'322	-0,3%	2086	Massonnens	509	-1,2%	2135	Gruyères	2'193	2,3%
2309	Wünnewil-Flamatt	5'470	0,3%	2089	Montet	388	-0,8%	2125	Bulle	22'516	2,5%
2293	Düdingen	7'830	0,5%	2087	Mézières	996	0,0%	2162	Bas-Intyamon	1'327	2,7%
2305	Schmitten	4'074	0,7%	2096	Romont	5'207	0,3%	2140	Marsens	1'869	3,5%
2295	Bösingen	3'415	0,9%	2072	Ecublens	334	0,6%	2137	Hauteville	667	3,7%
2304	St. Ursen	1'319	1,2%	2113	Vuisternens-d.-Romont	2'264	0,6%	2123	Botterens	570	4,2%
2302	St. Antoni	2'044	1,4%	2115	Torny	897	1,0%	2124	Broc	2'627	5,0%
2306	Tafers	3'335	1,5%	2116	La Folliaz	973	1,6%	2148	Riaz	2'496	5,2%
2300	Plasselb	1'040	1,7%	2097	Rue	1'502	2,3%	● La Broye 31'679 2,8%			
2294	Giffers	1'561	1,8%	2067	Le Châtelard	386	2,4%	2027	Ménières	405	-1,0%
2303	St. Silvester	986	2,3%	2102	Ursy	3'025	3,0%		Estavayer	9'373	1,2%
● La Sarine 105'507 1,1%				2114	Villorsonnens	1'339	3,1%	2004	<i>Bussy</i>		
2230	Villarsel-sur-Marly	79	-6,0%	2111	Auboranges	281	3,3%	2015	<i>Estavayer-le-Lac</i>		
2194	Ferpicloz	278	-2,5%	2111	Villaz-St-Pierre	1'284	4,8%	2033	<i>Morens</i>		
2185	Corserrey	409	-2,2%	2068	Châtonnaye	825	5,9%	2034	<i>Murist</i>		
2173	Autigny	793	-1,9%	2063	Billens-Hennens	729	6,3%	2039	<i>Rueyras-les-Prés</i>		
2177	Chénens	844	-0,9%	2066	Chapelle	275	6,6%	2049	<i>Vuissens</i>		
2186	Cottens	1'474	-0,8%	● Lac 35'856 1,6%				2052	<i>Vernay</i>		
2174	Avry	1'860	-0,6%	2260	Gempenach	295	-4,2%		Surpierre	709	1,4%
2228	Villars-sur-Glâne	12'043	-0,3%	2271	Meyriez	581	-2,0%	2044	<i>Surpierre</i>		
2189	Ependes	1'113	-0,3%	2250	Courgevaux	1'408	-1,4%	2047	<i>Villeneuve</i>		
2208	Matran	1'534	0,0%	2261	Greneg	175	-1,1%	2050	Les Montets	1'426	1,6%
	Comminboeuf	2'451	0,0%	2274	Muntelier	953	-0,3%	2029	Montagny	2'396	1,7%
2179	<i>Chésopelloz</i>			2275	Murten / Morat	8'166	0,5%	2016	Fétigny	979	1,8%
2183	<i>Comminboeuf</i>			2258	Fräschels	461	0,9%	2035	Nuvilly	410	2,0%
2233	Hauterive	2'425	0,3%	2262	Gurmels	4'183	1,0%	2045	Vallon	410	2,0%
2226	Treyvaux	1'448	0,6%	2257	Cressier	941	1,2%		Cheyres-Châbles	2'219	2,3%
2225	Senèdes	157	0,6%	2265	Kerzers	4'918	1,3%	2005	<i>Châbles</i>		
2196	Fribourg / Freiburg	38'803	0,7%	2284	Mont-Vully	3'551	1,7%	2010	<i>Cheyres</i>		
2211	Neyruz	2'591	0,9%		Courtepin	5'415	3,0%	2051	Delley-Portalban	1'088	2,4%
2206	Marly	8'177	1,1%	2243	<i>Barberêche</i>			2041	Saint-Aubin	1'708	3,0%
2235	La Sonnaz	1'095	1,4%	2254	<i>Courtepin</i>			2009	Cheiry	391	3,2%
2236	Gibloux	7'241	1,5%	2279	<i>Villarepos</i>			2022	Gletterens	1'035	3,4%
2197	Givisiez	3'174	1,6%	2283	<i>Wallenried</i>			2025	Lully	1'162	3,5%
2175	Belfaux	3'349	1,8%	2272	Misery-Courtion	1'907	3,8%	2011	Cugy	1'693	3,8%
2220	Le Mouret	3'149	2,5%	2259	Galmiz	672	3,9%	2008	Châtillon	465	4,0%
2200	Grolley	1'941	2,6%	2278	Ulmiz	430	4,9%	2043	Sévaz	280	4,1%
2213	Noréaz	645	4,0%	2266	Kleinbödingen	641	6,3%	2053	Belmont-Broye	5'398	5,5%
2221	Prez-vers-Noréaz	1'047	4,7%	2276	Ried	1'159	8,8%	2038	Prévondavaux	68	13,3%
2234	La Brillaz	1'987	4,7%	● La Gruyère 53'637 2,2%							
2217	Ponthaux	722	5,4%	2131	Echarlens	804	-1,6%				
2171	Arconciel	915	5,7%	2153	Sorens	1'082	-1,5%				
2216	Pierrafortscha	148	5,7%	2143	Morlon	588	-0,8%				
2198	Granges-Paccot	3'615	7,7%	2147	Pont-la-Ville	592	-0,3%				
● La Veveyse 18'067 1,3%				2152	Sâles	1'446	-0,2%				
2335	Saint-Martin	1'017	-2,1%	2130	Crésuz	333	0,6%				
2323	Bossonnens	1'486	-0,4%	2160	Vuadens	2'296	0,7%				
2337	Le Flon	1'184	0,8%	2128	Châtel-sur-Montsalvens	274	0,7%				

Les nombres dans les colonnes correspondent à la population résidante permanente au 31 décembre 2016 dans la commune et son évolution par rapport à 2015 (sources: OFS, Sstat).

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 et 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 2016 (état: 15.12.2016 pour les chiffres cantonaux et par district de l'OFS et décembre 2016 pour les chiffres communaux de SStat).

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transactions 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

Banque Cantonale de Fribourg

Bd de Pérolles 1
1701 Fribourg

022 319 30 00
www.wuestpartner.com

0848 223 223
www.bcf.ch