

# Le marché immobilier fribourgeois - 2014



2014

1<sup>er</sup> Forum régional du logement  
d'utilité publique  
26 septembre 2014

# En bref

- Un contexte macro-économique solide
- Villas: consolidation de l'offre
- PPE: vers une baisse des prix?
- Locatifs: évolution contrastée
- Réglementer pour calmer le marché
- 9 février 2014: des effets sur la démographie?
- Globalement, un marché stable sans surchauffe des prix

# Les principales tendances sur le marché immobilier fribourgeois

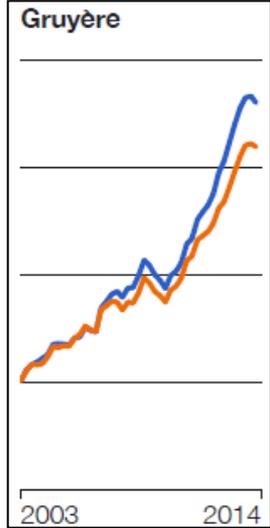
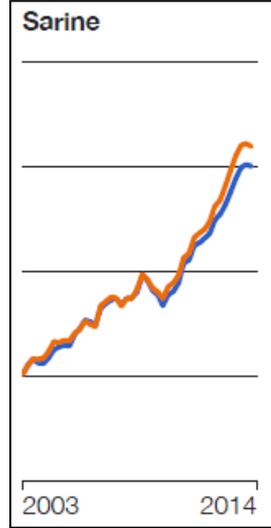
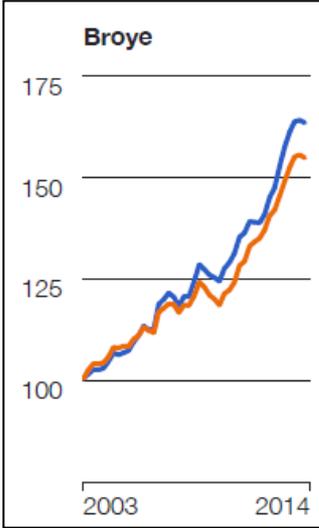
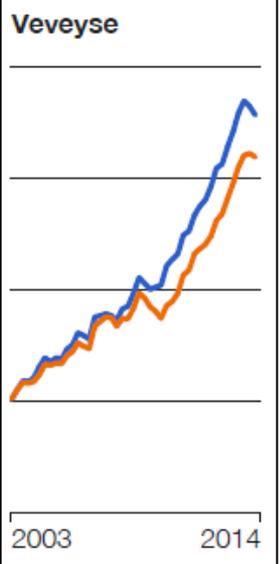
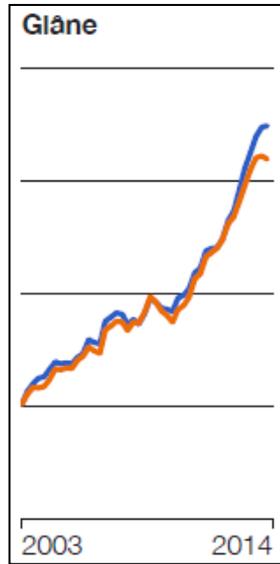
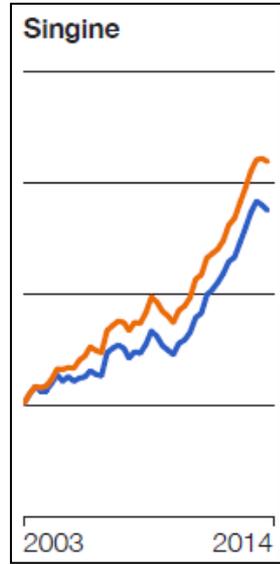
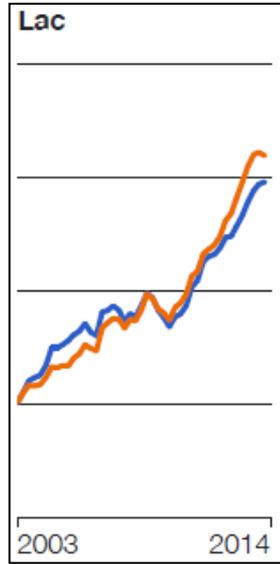
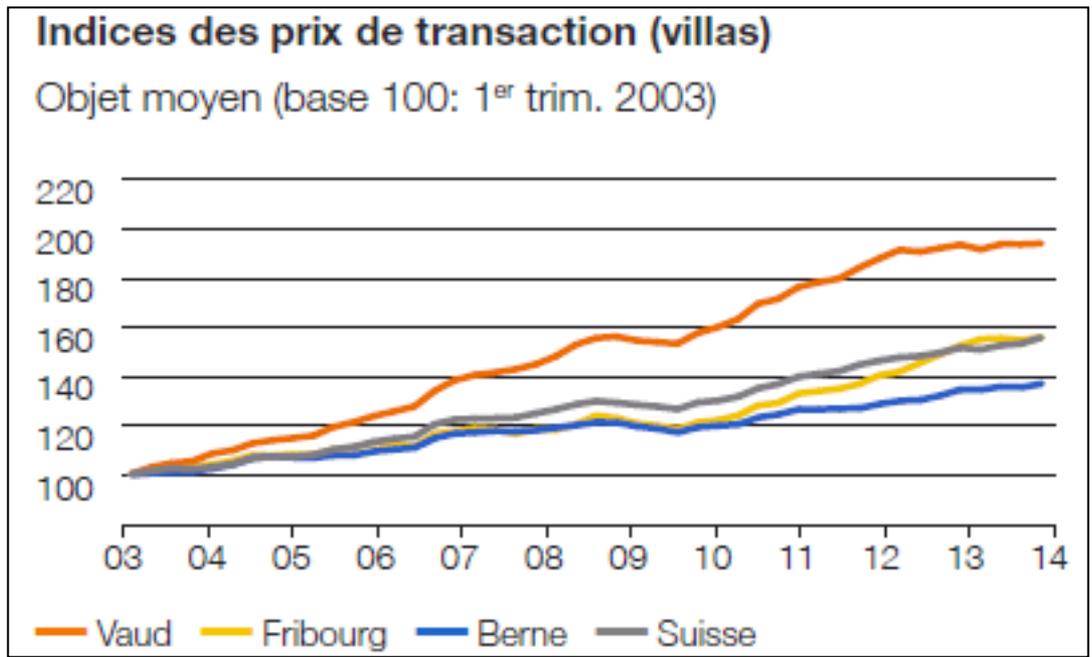
## Principales tendances sur le marché immobilier pour 2014

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

### CONTEXTE MACRO-ECONOMIQUE

- Dynamisme de la consommation et hausse des exportations
- Politique des taux inchangée
- Poids accru de la réglementation

# Le marché de la villa (1)

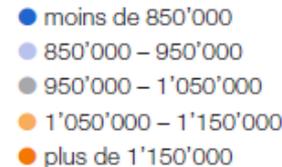
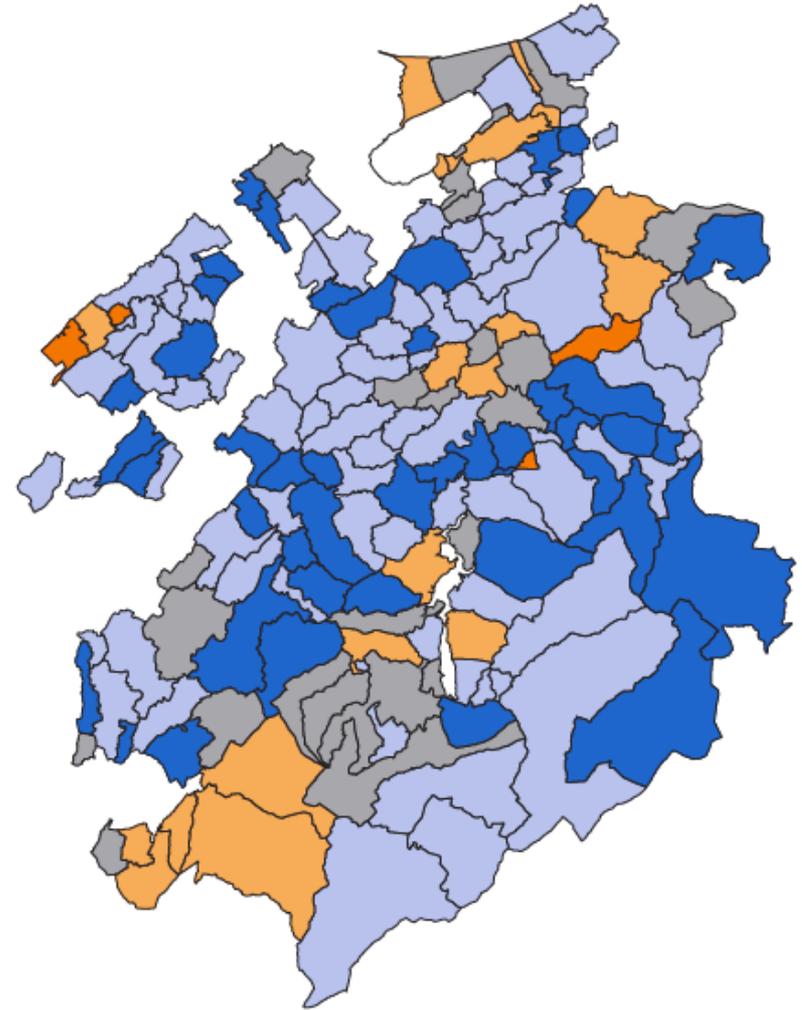


— Canton de Fribourg — District

# Le marché de la villa (2)

- Taux de construction élevé
- Prix stabilisés
- Grandes disparités entre les districts

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

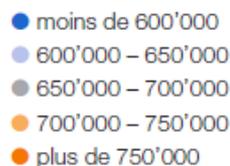
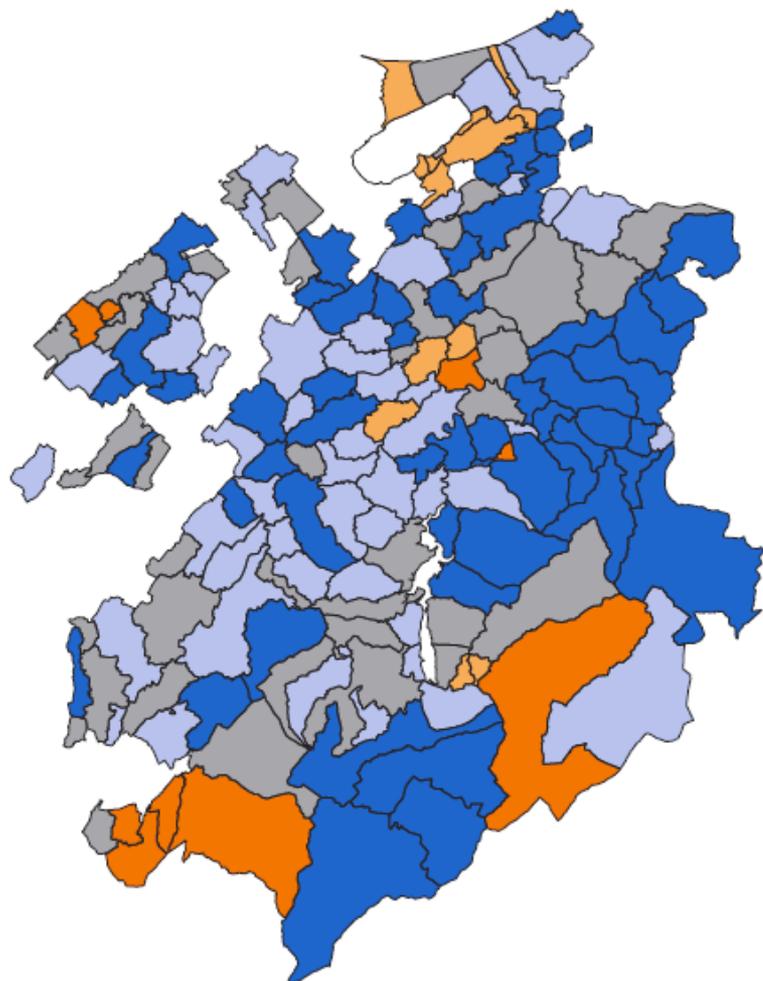


Source: W&P  
Source: Modèle hédoniste de Wüest & Partner (objet moyen)

# Le marché de la villa (3)

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

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



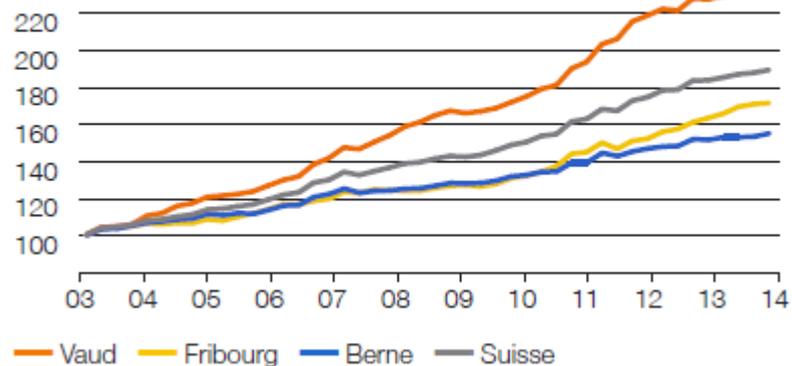
Source: *Modèle hédoniste de Wüest & Partner (objet moyen)*

# Le marché de la PPE (1)

- Niveau de prix abordable
- Hausse de l'offre
- Facteurs clés:
  - proximité de l'arc lémanique
  - urbanité

## Indices des prix de transaction (PPE)

Objet moyen (base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2003)



# Le marché de la PPE (2)

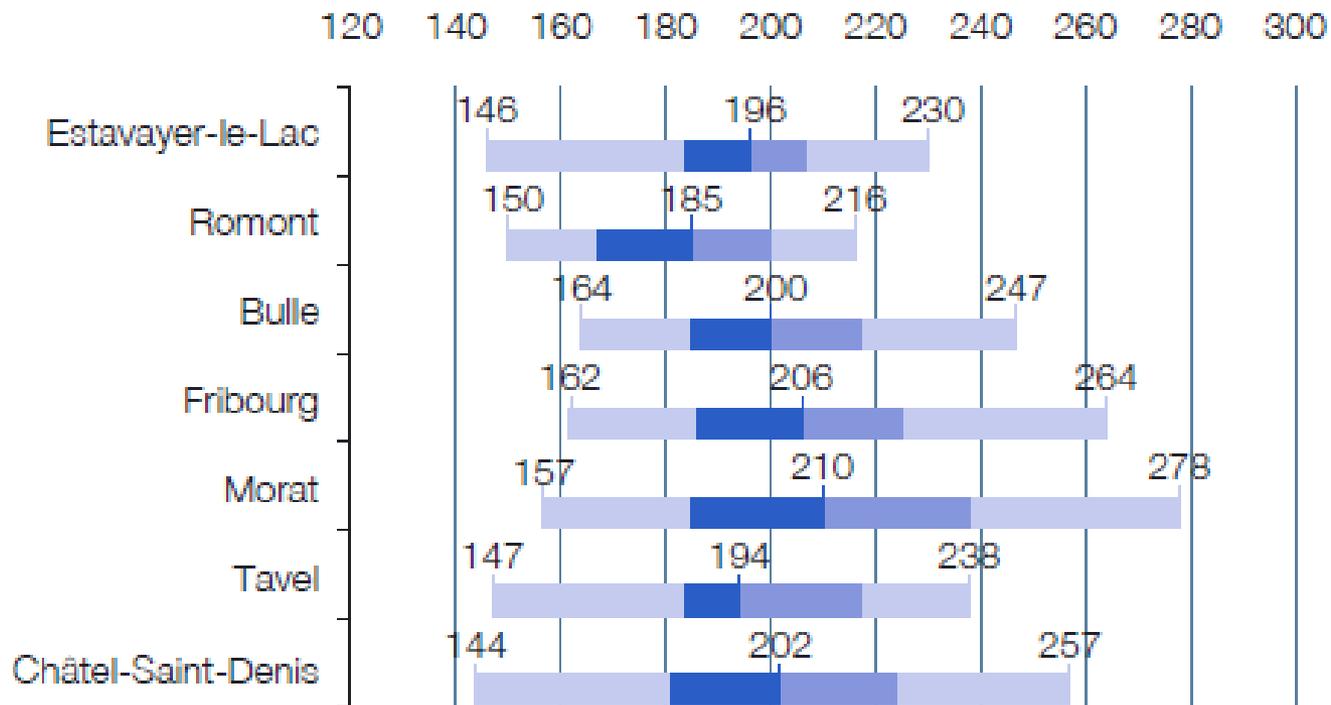
## Comparaison entre districts pour le marché de la PPE (taux de croissance annuels moyens)

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

# Marché du locatif

## Niveau actuel des loyers par chef-lieu

(quantiles, en CHF/m<sup>2</sup>, an)



# Règlementer pour calmer le marché

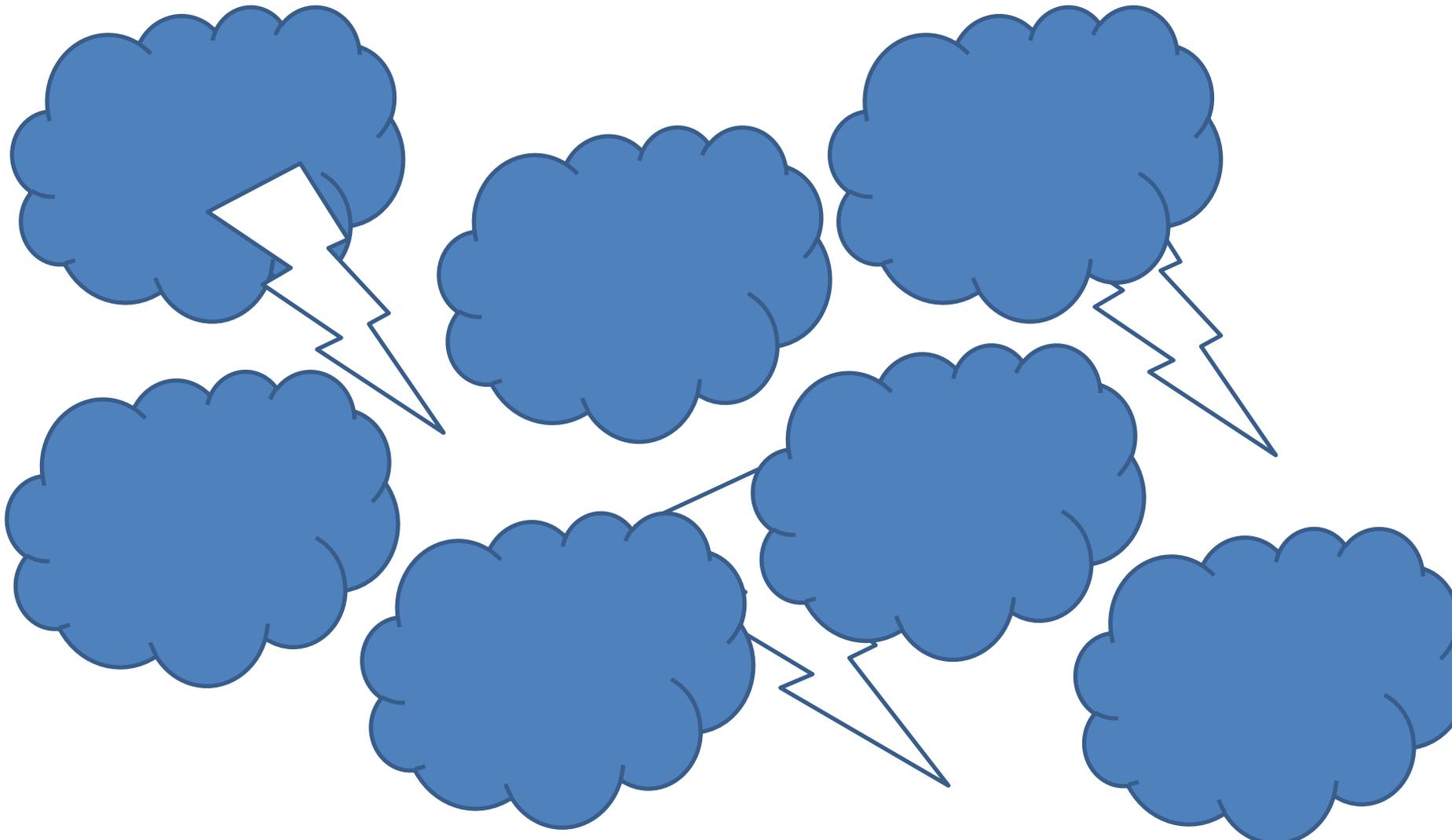
## Avant le 01.09.2014 - FINMA

- Exigences minimales en matière de financement hypothécaire
- Activation et augmentation du volant anticyclique de fonds propres I + II

## Dès le 01.09.2014 – FINMA & ASB

- Réduction de 20 à 15 ans de la durée d'amortissement
- Principe de la valeur la plus basse
- Deuxième revenu pris en compte seulement en cas de solidarité passive

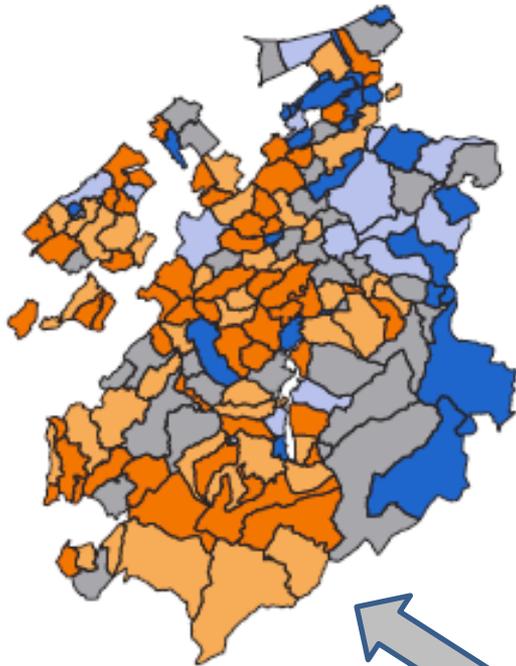
# LAT & Plans d'aménagement



# IMMOBILIER & MIGRATION

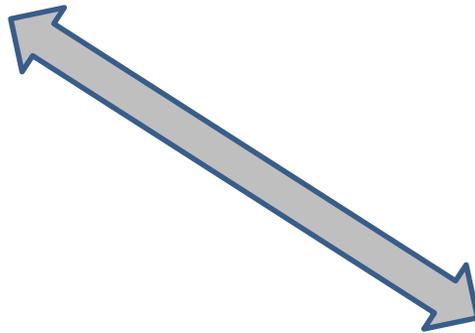
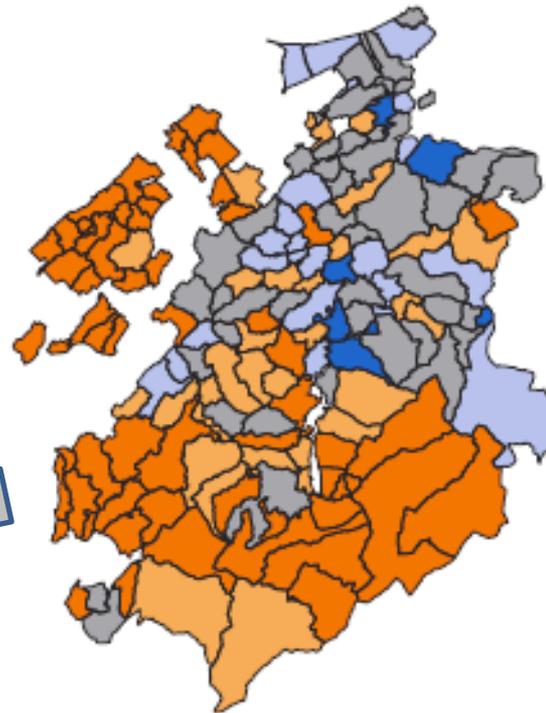
Evolution de la population étrangère (2002-2012)

- moins de 20%
- 20% - 40%
- 40% - 80%
- 80% - 120%
- plus de 120%



Evolution des loyers (2005-2013)

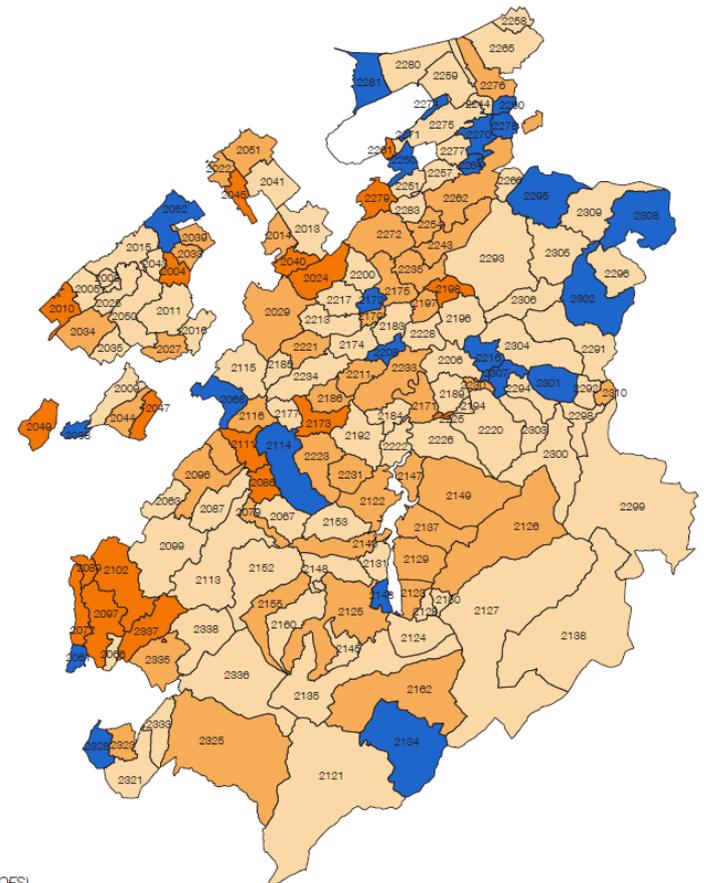
- moins de 5 %
- 5% - 10%
- 10% - 15%
- 15% - 20%
- plus de 20%



# PERSPECTIVES

- ❑ Consolidation du marché
- ❑ Stabilisation des prix dans le résidentiel
- ❑ Impact incertain des réglementations
- ❑ 9 février = incertitude

## EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 2012 - 2013



- 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 1er janvier 2013 (OFS).