Observatoire logement et immobilier Fribourg

Newsletter ▪ Octobre 2026

Texte en allemand

Le logement au coeur du débat : une légère détente, des différences locales persistantes

À l'approche des élections au Conseil d'État et au Grand Conseil, les résultats de l'observatoire au **30 juin 2026** apportent des repères pour comprendre ce marché et nourrir le débat public.

Découvrez les résultats des marchés locatifs actualisés

Disponibilité et loyers : des premiers signes de changement

Après une tension croissante observée depuis 2021, les résultats cantonaux montrent aujourd'hui des premiers signes de détente.

À l'échelle cantonale	30 juin 2025	30 juin 2026
Logements locatifs disponibles	**1.52 %**	**1.82 %**
Hausse annuelle du loyer net moyen des 3 pièces	**+1.9 %**	**+0.9 %**

Un peu plus de logements disponibles et une hausse des loyers moins marquée. Cette évolution reste toutefois à confirmer ces prochains trimestres.

Des différences locales persistantes

Dans les dix communes comptant le plus de logements locatifs, la disponibilité reste contrastée. L'écart entre les taux de disponibilité s'est toutefois réduit pour la première fois ce trimestre.

À l'échelle des communes, 30 juin 2026	Bulle	Tavel
Logements locatifs disponibles	**0.65 %**	**2.41 %**

Bulle affiche la plus faible proportion de logements disponibles, signe d'un marché locatif plus tendu qu'à Tavel, où cette proportion est la plus élevée.

En juin 2026, comme depuis juin 2022, **Morat, Guin et Châtel-St-Denis** figurent parmi les communes étudiées où le loyer net moyen d'un 3 pièces est le plus élevé. Dans ces trois communes, il se situe **entre 1'390 et 1'527 francs par mois, hors charges, contre 1'309 francs en moyenne cantonale**.

Le loyer net au m^2 : un repère pour mieux comprendre les différences de loyers

Le loyer moyen des appartements de **3 pièces, hors charges**, varie aussi selon l'âge du bâtiment. Selon les communes, les moyennes se situent entre **184 et 211 CHF par m² et par an** pour les bâtiments construits avant 2016, contre **213 à 258 CHF** dans ceux construits dès 2016.

Dans 9 communes sur 10, les logements plus récents affichent un loyer net moyen supérieur de **21 à 51 CHF par m^2 par an** aux logements plus anciens. À Guin l'écart est trop faible pour conclure à une réelle différence.

Grâce aux communes partenaires, les résultats des marchés locatifs sont accessibles à tous.

Fribourg | Bulle | Estavayer

Pour approfondir l'analyse à l'échelle cantonale et locale, les membres stratégiques de l'Association bénéficient de résultats plus détaillés et d'outils complémentaires.

👉 **Devenir membre stratégique**

Merci aux membres de l'Association et aux régies partenaires pour leur engagement.

Association de l'observatoire du logement et immobilier Fribourg

c/o Haute école de gestion Fribourg ▪ Chemin du Musée 4 ▪ 1700 Fribourg

www.immolab-fr.ch ▪ 026 429 63 46 ▪ info@immolab-fr.ch

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette newsletter, vous pouvez vous désinscrire en cliquant ici