

Des indicateurs au service d'une meilleure lecture du marché locatif régional

Que révèlent les indicateurs de l'observatoire du logement et immobilier ?

Les résultats au 31.12.2025, issus de données locatives collectées à l'échelle cantonale, confirment des réalités locatives parfois contrastées selon les régions. Voici un focus sur les communes partenaires engagées dans la démarche.

Fribourg : un marché en léger rééquilibrage

Vacance locative : 1,21 %

Loyer net moyen (3 pièces) : CHF 1'248

Le marché montre des signes de détente tout en conservant des points de tension :

En 2025, l'ensemble des logements se relouent plus rapidement qu'en 2024.

Pour les 3 pièces, l'écart de loyers entre les baux de moins de 5 ans et les autres est plus marqué que dans les autres régions, avec une différence moyenne de CHF 200.

Les chambres d'étudiants affichent un taux d'occupation en hausse par rapport à l'an dernier.

Bulle : une tension locative persistante

Vacance locative : 0,76 %

Loyer net moyen (3 pièces) : CHF 1'297

Malgré une hausse de la vacance en 2025, Bulle reste la région locative la plus tendue :

Durant l'année 2025, la rotation locative ralentit avec moins de logements remis sur le marché par rapport au volume du marché locatif.

Les loyers nets moyens restent relativement plus élevés que dans les autres régions.

Estavayer : une dynamique contrastée

Vacance locative : 1,37 %

Loyer net moyen (3 pièces) : CHF 1'289

En 2025, la vacance diminue, traduisant un resserrement du marché. Le marché reste toutefois plus contrasté selon les objets.

Tendances communes du marché locatif

Le marché est globalement fluide, avec près de 2 appartements sur 3 reloués immédiatement (1 sur 2 en 2021), même si certains biens nécessitent plus de temps à trouver un repreneur. La mobilité locative demeure modérée en 2025 (1 locataire sur 7 par an) par rapport à 2021 (1 locataire sur 5 par an).

Un nouvel éclairage : le loyer net au m² annualisé

Contrairement aux loyers au m² publiés sur les sites immobiliers, souvent basés sur les annonces immobilières, ces résultats reflètent les loyers réellement pratiqués sur l'ensemble des logements monitorés.

Pour les logements de 3 pièces au 31.12.2025 :

- Fribourg : CHF 198 / m²
- Bulle : CHF 202 / m²
- Estavayer : CHF 192 / m²

Ces informations sont transmises au public de manière ponctuelle.

Merci aux membres de l'Association 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 49 • info@immolab-fr.ch