

Croissance démographique jusqu'en 2045 : ce que les propriétaires doivent savoir

La population résidante en Suisse augmente, tout comme la pression sur le marché immobilier. D'ici 2044, la population résidante permanente devrait atteindre environ 10,2 millions de personnes. La croissance démographique en Suisse devient donc un sujet central pour les propriétaires. Connaître les différences régionales et les nouveaux besoins en matière de logement permet de prendre les bonnes décisions pour son bien immobilier à un stade précoce.

Croissance démographique jusqu'en 2045 : une augmentation qui a des conséquences

La croissance démographique en Suisse est fortement influencée par l'immigration. Selon les scénarios actuels de l'Office fédéral de la statistique, la population résidante permanente de la Suisse devrait atteindre environ 10,2 millions de personnes d'ici 2045, soit une augmentation de 14% ou 1,25 million par rapport à aujourd'hui. Le solde migratoire reste le principal moteur de la croissance, tandis que l'évolution démographique naturelle – c'est-à-dire les naissances moins les décès – n'aura pratiquement plus d'incidence au cours des deux prochaines décennies.

Dans le même temps, le vieillissement de la population progresse de manière significative. Le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans va fortement augmenter, ce qui modifiera à long terme la demande de formes de logement spécifiques. Les logements sans barrières, les logements avec services ou les concepts d'habitat communautaire, en particulier, vont gagner en importance. La Suisse est donc confrontée à un double défi : plus de personnes, plus de diversité – et un marché immobilier qui doit s'adapter à ces exigences.

La croissance est inégale – les différences régionales s'accroissent

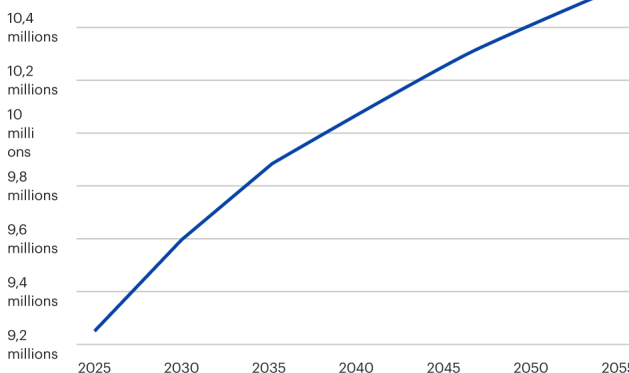
En Suisse, la croissance démographique touche principalement les zones urbaines et périurbaines. Les cantons bien desservis sur le plan économique et infrastructurel autour de Zurich



et de Genève, ainsi que l'Argovie, Lucerne, Saint-Gall et Thurgovie, connaissent une croissance particulièrement forte. Dans ces régions, on s'attend à une augmentation supérieure à la moyenne du nombre d'habitants d'ici 2045, ce qui exercera une pression correspondante sur les marchés du logement.

Développement de la population résidente permanente

selon le scénario de référence 1



Source : Office fédéral de la statistique (OFS)

À l'inverse, la croissance reste limitée dans les zones rurales et périphériques telles que le Jura, Schaffhouse ou Appenzell Rhodes-Extérieures. Pour les propriétaires, cela signifie qu'à l'avenir, la valeur d'un bien immobilier sera encore plus déterminée par son emplacement et la dynamique régionale, ce dont il faudra tenir compte dans la planification et la commercialisation.

Conséquences pour les propriétaires immobiliers

Trois thèmes centraux jouent un rôle décisif pour les propriétaires, en particulier dans le contexte de la croissance démographique, du logement et du choix du lieu de résidence en Suisse.

1. La demande augmente, les marchés immobiliers restent tendus

L'afflux continu de population vers les agglomérations entraîne une demande constante en logements. Les emplacements bien desservis et dotés d'infrastructures urbaines sont particulièrement recherchés. Les propriétaires dans ces régions bénéficient de revenus locatifs stables et d'une plus-value supérieure à la moyenne, surtout si le bien immobilier offre un potentiel d'agrandissement, de reconversion ou de densification.

2. Le vieillissement de la population crée de nouveaux besoins

La part des personnes âgées dans la population augmentant considérablement, la demande de logements accessibles et adaptés aux personnes âgées est également en hausse. Les propriétaires devraient vérifier à un stade précoce si leur bien immobilier peut être adapté à un groupe cible plus âgé ou à leurs propres besoins, par exemple en installant un ascenseur, en modernisant les salles de bains ou en créant des espaces communs. De nouvelles formes d'habitat, telles que les maisons multigénérationnelles ou les logements avec services, gagnent également en importance.

3. Répartition régionale – l'emplacement détermine la valeur

Dans des régions dynamiques telles que Zurich, Genève ou Lucerne, la demande et l'évolution des prix restent à un niveau élevé. Ceux qui possè-

dent ou acquièrent aujourd'hui un bien immobilier sur ces marchés s'assurent de bonnes perspectives de plus-value à long terme. Dans les zones à croissance plus modérée, en revanche, il convient d'observer attentivement le marché afin d'exploiter de manière ciblée le potentiel d'utilisation.

Conclusions et liste de contrôle pour les propriétaires

Qu'est-ce que cela signifie concrètement pour les propriétaires ? Comprendre les tendances démographiques en Suisse permet de définir des mesures ciblées :

facteur d'influence	Implications pour les propriétaires
La migration comme principal moteur	Les emplacements faciles d'accès et économiquement dynamiques restent particulièrement recherchés.
vieillesse de la population	La demande en logements accessibles et adaptés aux personnes âgées continue d'augmenter.
Différences régionales	Les investissements dans les régions en croissance offrent de meilleures perspectives de rendement et de développement.
Utilisation des outils numériques	Des outils d'évaluation tels que le portail des prix immobiliers ou l'évaluation immobilière en ligne de proprieti vous aident à prendre votre décision.

Conclusion : planifier dès maintenant avec prévoyance

La croissance démographique en Suisse modifie durablement le marché immobilier. La migration, le vieillissement et les disparités régionales font évoluer l'offre et la demande, ce qui a des répercussions directes pour les propriétaires. En tenant compte suffisamment tôt de l'emplacement, du groupe cible et des tendances futures, vous créez les conditions idéales pour obtenir des rendements stables, préserver la valeur ou développer de manière ciblée votre bien immobilier.

Réservez dès maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/conseil13

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/calcul1