

Crescita demografica fino al 2045: cosa devono sapere i proprietari immobiliari

La population résidant en Suisse augmente, tout comme la pression sur le marché immobilier. D'ici 2045, la population résidante permanente atteindra environ 10,2 millions de personnes. La croissance démographique en Suisse devient donc un thème central pour les propriétaires immobiliers. Ceux qui connaissent les différences régionales et les nouvelles exigences en matière de logement peuvent prendre à temps les bonnes décisions pour leur bien immobilier.

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 en Suisse atteindra 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 le nombre de naissances moins le nombre de décès, aura un poids négligeable au cours des deux prochaines décennies.

Dans le même temps, le vieillissement de la population progresse rapidement. Le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans augmentera considérablement, modifiant à long terme la demande de formes d'habitat spécifiques. Une attention particulière sera accordée aux logements sans barrières architecturales, aux résidences assistées ou aux concepts d'habitat partagé. 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 besoins.

La croissance est inégale – les différences régionales s'accroissent

La croissance démographique en Suisse se concentre principalement dans les zones urbaines et périurbaines. Elle est particulièrement forte dans les cantons bien desservis sur le plan

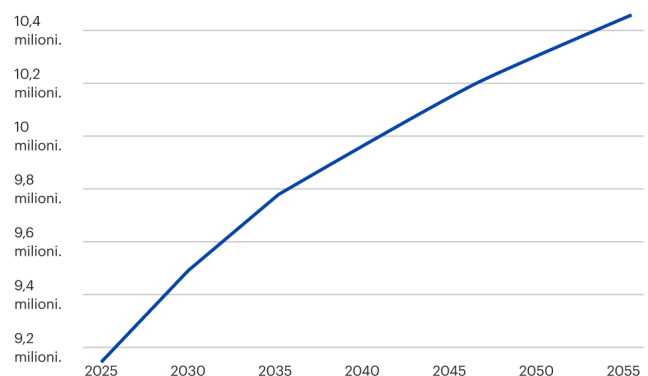


économique et infrastructurel autour de Zurich et de Genève, ainsi qu'en Argovie, à Lucerne, à Saint-Gall et en Thurgovie. Dans ces régions, on prévoit une augmentation supérieure à la moyenne du nombre d'habitants jusqu'en 2045, ce qui exercera une pression sur les marchés immobiliers.

En revanche, la croissance dans les zones rurales et périphériques telles que le Jura, Schaffhouse ou Appenzell Rhodes-Extérieures reste limitée. Pour les propriétaires, cela signifie qu'à l'avenir, la valeur d'un bien immobilier sera encore plus déterminée par son emplacement et le

Sviluppo della popolazione residente permanente

secondo lo scenario di riferimento 1



Fonte: Ufficio federale di statistica (BFS)

dynamisme régional, et que cet aspect devra être pris en 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 vers les zones métropolitaines entraîne une demande toujours élevée de logements. Les zones bien desservies et dotées d'infrastructures urbaines sont particulièrement recherchées. Les propriétaires de ces régions bénéficient de revenus locatifs stables et d'une plus-value supérieure à la moyenne, surtout si leur bien immobilier offre des possibilités d'agrandissement, de reconversion ou de densification.

2. Le vieillissement de la population crée de nouveaux besoins

Avec l'augmentation significative de la proportion de personnes âgées dans la population, la demande de logements sans barrières architecturales et adaptés aux besoins des seniors augmente également. Les propriétaires devraient vérifier sans tarder si leur bien immobilier peut être adapté à une clientèle âgée 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 résidences assistées 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 élevées. Ceux qui possèdent ou achè-

tent aujourd'hui un bien immobilier sur ces marchés s'assurent de bonnes opportunités de plus-value à long terme. Dans les zones moins dynamiques, en revanche, il convient d'observer attentivement le marché afin de réaliser 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 :

fattore influente	Implicazioni per i proprietari
La migrazione come fattore trainante principale	Le zone facilmente raggiungibili e con un dinamismo economico rimangono particolarmente richieste.
Invecchiamento della popolazione	Continua ad aumentare la domanda di alloggi accessibili e adatti alle esigenze degli anziani.
Differenze regionali	Gli investimenti nelle regioni in crescita offrono migliori prospettive di rendimento e sviluppo.
Utilizzo degli strumenti digitali	Strumenti di valutazione come il portale dei prezzi immobiliari o la valutazione immobiliare online di proprieti aiutano a prendere una decisione.

Conclusion : planifier avec prévoyance

La croissance démographique en Suisse modifie durablement le marché immobilier. La migration, le vieillissement de la population et les différences régionales modifient l'offre et la demande, ce qui a des répercussions directes sur les propriétaires. Ceux qui tiennent compte à temps de l'emplacement, du groupe cible et des tendances futures créent les conditions idéales pour des rendements stables, le maintien de la valeur ou le développement ciblé de leur 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