

Risques démographiques sur le marché hypothécaire.

Une collaboration entre Demografik et MoneyPark, 28 janvier 2026



86%

de la croissance démographique se concentre dans onze cantons

16%

d'augmentation de la demande de logements dans le canton de Lucerne d'ici 2045

23%

du volume hypothécaire se situe dans les cantons où la demande de logements est en baisse

10

cantons affichent un recul parfois significatif de la demande de logements

L'évolution démographique fractionne de plus en plus le marché hypothécaire

L'évolution démographique est l'un des principaux moteurs de la stabilité et du dynamisme à long terme du marché hypothécaire suisse. Ces dernières années, la Suisse a profité, à l'échelle nationale, d'une croissance démographique robuste, principalement tirée par l'immigration, et de la forte demande de logements en propriété qui en a découlé. Toutefois, un taux de natalité durablement bas et le vieillissement progressif de la société vont affaiblir la croissance et modifier ainsi le marché immobilier pour les créanciers hypothécaires, les investisseurs et les promoteurs immobiliers, mais aussi pour les preneurs et preneuses d'hypothèques. Aujourd'hui, deux effets en particulier sont négligés dans la fixation des prix sur le marché immobilier:

1. Seuls onze cantons profiteront de la future croissance démographique

Les différences entre les cantons en matière d'évolution démographique et donc de demande de logements sont considérables. L'accroissement de la population résidente (notamment dans les groupes d'âge les plus jeunes, qui recherchent des logements nouveaux et plus grands) sera alimenté par un petit nombre de régions. Même si la Suisse parvient à la barre des dix millions d'habitants, divers cantons connaîtront une baisse de la demande de logements.

2. Déplacement de la demande vers des biens résidentiels plus petits

L'évolution de la structure démographique et des schémas familiaux modifiera également les besoins en matière de logement. Actuellement, un grand nombre de maisons individuelles et de grands appartements sont détenus par des baby-boomers. Ces biens ne répondront toutefois qu'en partie aux besoins de la population future.

Dans le cadre d'une analyse des risques démographiques des cantons suisses, Demografik et MoneyPark ont étudié ces effets pour tous les cantons et en ont déduit les conséquences pour le marché hypothécaire suisse.

Principales conclusions:

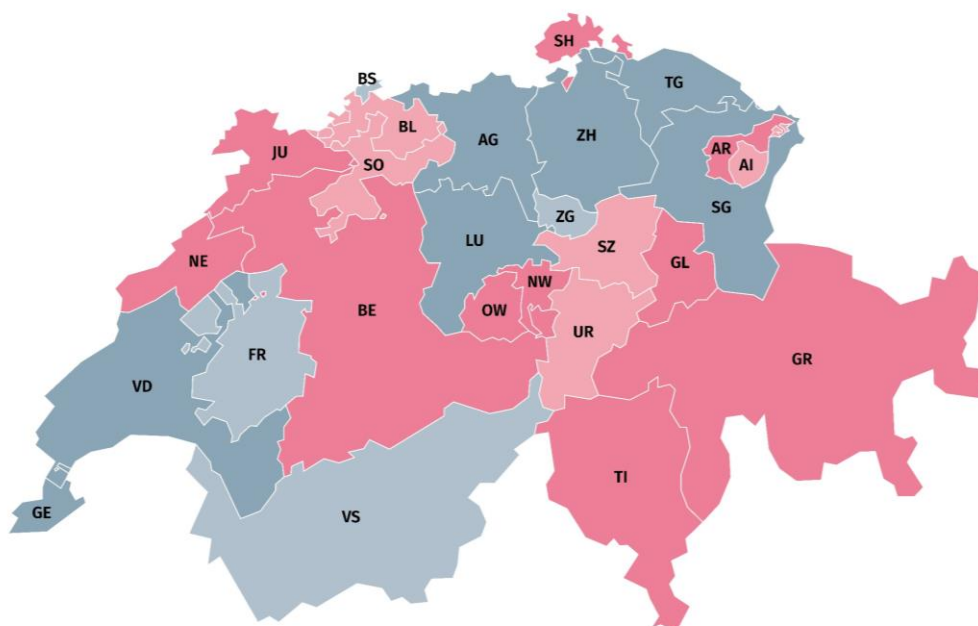
- Les deux tiers du volume des prêts hypothécaires (67%) sont situés dans les onze cantons qui représentent 86% de la croissance démographique future de la Suisse et peuvent donc s'attendre à une demande croissante de logements.
- Les dix cantons exposés aux plus grands risques démographiques représentent un quart du marché hypothécaire (23%). Six d'entre eux affichaient déjà une croissance hypothécaire inférieure à la moyenne au cours des dix dernières années et cette situation ne devrait pas changer à l'avenir.
- Des cantons comme Schwytz, Bâle-Campagne ou Soleure présentent une grande hétérogénéité en ce qui concerne la demande prévisionnelle de logements sur leur territoire. Il est donc intéressant d'examiner leur situation de plus près.
- Dans la plupart des cantons, la demande de petits appartements sera plus robuste que celle de grands appartements. Les cantons de Berne, de Schwytz et de Bâle-Campagne sont particulièrement frappants à cet égard.
- L'observation des cantons répartis en quatre catégories montre que ni la capacité financière, ni le taux d'avance, ni les risques démographiques ne se reflètent dans les marges hypothécaires actuelles. Dans les cantons de Vaud, de Genève, de Fribourg et du Valais, les marges élevées actuelles sont difficilement justifiables, tandis que Nidwald, Schaffhouse et Berne s'en sortent trop bien avec leurs faibles marges.
- Les créanciers hypothécaires et les preneurs d'hypothèques devraient examiner leurs biens immobiliers et leurs hypothèques à l'aune des risques démographiques, tandis que les promoteurs immobiliers feraient bien de garder à l'esprit la baisse du taux de natalité et le vieillissement progressif de la société lorsqu'ils planifient de nouvelles constructions et des travaux de transformation.
- Les propriétaires et les personnes qui souhaitent le devenir devraient bien réfléchir lors du choix de la localité et de l'emplacement concret du logement, pour savoir si le bien immobilier de leurs rêves répondra encore à leurs besoins à l'avenir ou, du moins, s'ils estiment réaliste sa vente en cas de changement de la situation démographique.

Seuls onze cantons profiteront de la future croissance démographique

Sur la base des perspectives démographiques des différents cantons et des effets prévisibles sur la demande de logements, on peut définir quatre catégories:

- **Catégorie 1 – Moteurs de croissance:** Zurich, Vaud, Lucerne, Genève, Thurgovie, Argovie et Saint-Gall
- **Catégorie 2 – Soutiens de croissance:** Valais, Fribourg, Zoug et Bâle-Ville
- **Catégorie 3 – Stagnants:** Soleure, Uri, Bâle-Campagne, Schwytz et Appenzell Rhodes-Intérieures
- **Catégorie 4 – Perdants:** Tessin, Berne, Neuchâtel, Jura, Appenzell Rhodes-Extérieures, Nidwald, Obwald, Grisons, Glaris, Schaffhouse

Risques démographiques dans les cantons suisses



	Risque démographique (échelle de 1 à 10)	Volume hypothécaire 2024 en mrd CHF, (part du marché global)	Croissance des hypothèques au cours des 10 dernières années	Indice de la demande* (échelle de 1 à 10)
Moteurs de croissance	1–3	700 (55%)	35%	5.0
Soutiens de croissance	2–4	150 (12%)	41%	4.9
Stagnants	5–7	130 (10%)	30%	4.6
Perdants	6–10	290 (23%)	30%	3.9

* L'indice de la demande repose sur l'évaluation d'un nombre significatif de biens résidentiels vendus par canton au cours des cinq dernières années. Il prend en compte le nombre moyen de personnes intéressées, un éventuel écart de prix par rapport à l'annonce et le temps moyen nécessaire à la vente.

Dans onze des vingt-six cantons (moteurs et soutiens de croissance), la demande de logements est à la hausse. Ces deux catégories réunissent les deux tiers (67%) du marché hypothécaire suisse et constituent ainsi une base très stable pour la croissance future du marché. En outre, 10% supplémentaires du marché hypothécaire se trouvent dans cinq cantons (stagnants), dans lesquels la demande de logements stagnera et qui seront donc également «protégés». Il vaut la peine d'examiner de plus près les dix cantons qui devraient enregistrer une baisse de la demande de logements. C'est dans ces derniers, regroupés dans la

catégorie «perdants», que se situent les risques démographiques les plus importants et près d'un quart (23%) du volume hypothécaire suisse.

Évolution prévisible de la demande de logements au cours des 20 prochaines années

Les quatre catégories se différencient non seulement par leur évolution démographique future, mais aussi par le fait que leurs marchés immobiliers présentent déjà des divergences.

Catégorie 1: les moteurs de la croissance réunissent un peu plus de la moitié du marché hypothécaire et les trois quarts de la croissance démographique future

Cette catégorie se caractérise par la poursuite de la croissance forte attendue du marché immobilier. Ces sept cantons sont le moteur de la croissance suisse. Selon le scénario de référence de l'Office fédéral de la statistique (OFS), la population résidente suisse augmentera de 972'000 personnes pour atteindre dix millions d'ici 2041. Près des trois quarts de la croissance démographique qui conduiront à ce chiffre auront lieu dans ces cantons. Leur population devrait augmenter de 719'000 personnes sur la même période.

		Demande jusqu'en 2035	Demande jusqu'en 2045	Risque démographique	Croissance hypothécaire au cours des 10 dernières années	Indice de la demande*
	ZH	+ 8%	+ 12%	2	33%	5.9
	VD	+ 8%	+ 11%	1	45%	4.9
	LU	+ 7%	+ 16%	1	36%	5.0
	GE	+ 6%	+ 12%	1	34%	3.3
	TG	+ 5%	+ 9%	2	39%	7.2
	AG	+ 5%	+ 9%	3	32%	4.6
	SG	+ 5%	+ 11%	2	34%	4.5

* Pertinence partiellement limitée en raison du faible nombre de biens immobiliers vendus.

Par conséquent, la demande de logements augmentera également de manière significative. Dans le canton de Zurich, de 8% dans 10 ans et de 12% dans 20 ans. En comparaison nationale, la demande de logements en propriété dans le canton de Zurich est déjà très élevée, avec environ 60 personnes sérieusement intéressées par bien. Par conséquent, les prix sont également parmi les plus élevés de Suisse et devraient continuer à augmenter. On n'observe pratiquement aucune baisse de prix sur les biens immobiliers mis en vente, un constat qui vaut aussi pour le canton de Lucerne, où le niveau des prix est également élevé et la recherche de logements en propriété forte. En parallèle, l'indice de la demande actuel montre qu'il est également possible, dans les moteurs de croissance, que les prix atteignent un seuil critique paralysant la demande (p. ex. dans le canton de Genève, qui affiche les prix de vente moyens les plus élevés de Suisse). La croissance rapide prévue dans le canton de Lucerne entre 2035 et 2045 est également frappante. Sur le long terme, ce canton enregistrera la plus forte croissance de la demande de logements avec 16%. Le canton de Vaud bénéficie d'une très bonne situation démographique (croissance de la demande: + 8% en 10 ans). Il avait déjà connu une forte progression dernières années et figure également parmi les premiers en matière de croissance hypothécaire sur la même période. Le niveau de prix se situe dans le top 5 et le temps nécessaire à la vente a été relativement court ces dernières années.

Catégorie 2: les soutiens de croissance ont déjà enregistré la plus forte croissance hypothécaire et devraient continuer de progresser modérément

Dans cette catégorie, la demande poursuivra sa hausse. D'ici à ce que la Suisse compte dix millions d'habitants, ces quatre cantons auront vu leur population augmenter de 119'000 personnes. Les catégories 1 et 2 représenteront ainsi 86% de la croissance démographique du pays. La progression dans la seconde sera toutefois nettement plus faible que celle attendue dans la première et ralentira tout particulièrement sur la période de 2035 à 2045. Les quatre cantons continueront de profiter de l'immigration, mais, en raison de la croissance modérée de la demande, ils devraient également subir moins de pression sur les prix sur le marché immobilier que les cantons de la catégorie 1.

		Demande jusqu'en 2035	Demande jusqu'en 2045	Risque démographique	Croissance hypothécaire au cours des 10 dernières années	Indice de la demande*
	VS	5%	7%	4	48%	5.0
	FR	4%	4%	4	47%	4.4
	ZG	3%	4%	2	28%	5.3
	BS	2%	2%	4	34%	6.7

* Pertinence partiellement limitée en raison du faible nombre de biens immobiliers vendus.

Le canton de Fribourg est particulièrement frappant dans cette catégorie: comme le canton du Valais, il affiche, pour ces dix dernières années, une très forte croissance des prêts hypothécaires, laquelle devrait se poursuivre au cours des dix prochaines années en raison de la forte demande de logements (4%). Mais à partir de 2035, la demande commencera à stagner complètement, et cela vaudra également pour le canton de Bâle-Ville. Les personnes achetant ou vendant un bien immobilier doivent se montrer vigilantes, d'autant plus que, ces dernières années, les acheteurs potentiels étaient nombreux, par exemple dans le canton de Bâle-Ville.

Catégorie 3: les stagnants ne sont pas à l'arrêt

Pour les cantons de la catégorie des stagnants, aucune croissance significative de la demande n'est attendue au cours des prochaines années. Au moment où la Suisse comptera dix millions d'âmes, ces cinq cantons n'auront crû que de 57'000 habitants. Toutefois, cela ne signifie pas pour autant qu'ils ne changeront pas. Il existe une grande hétérogénéité à l'intérieur des frontières cantonales.

		Demande jusqu'en 2035	Demande jusqu'en 2045	Risque démographique	Croissance hypothécaire au cours des 10 dernières années	Indice de la demande*
	SO	1%	2%	5	28%	3.9
	UR	0%	0%	7	40%	6.6
	BL	-1%	0%	7	31%	3.0
	SZ	-1%	-1%	5	28%	5.2
	AI	-3%	0%	5	35%	6.1

* Pertinence partiellement limitée en raison du faible nombre de biens immobiliers vendus.

Des cantons comme Schwytz, Bâle-Campagne ou Soleure comportent des zones dans lesquels la croissance devrait rester forte, mais aussi d'autres qui connaîtront une baisse de la demande. Ces cantons méritent

d'être étudiés de plus près. Bâle-Campagne et Soleure, en particulier, ont d'importants marchés hypothécaires, dont le volume dépasse CHF 40 mrd et qui ont connu une croissance dans la moyenne au cours des dix dernières années grâce à une forte demande et à des biens immobiliers abordables.

Catégorie 4: les perdants ressentent déjà les effets aujourd'hui

La quatrième catégorie comprend dix cantons. Au cours des dix dernières années, six d'entre eux ont enregistré une croissance hypothécaire inférieure à la moyenne. Cette situation ne devrait pas changer à l'avenir, car on y attend à une baisse parfois significative de la demande de logements, même avec une «Suisse à 10 millions». Ces cantons connaîtront certes une croissance de 77'000 habitants au total, mais il faut s'attendre à ce que la demande de logements y recule. En effet, la croissance concerne exclusivement la tranche d'âge des 65 ans et plus, qui déménagent rarement (ou habitent déjà dans le canton). La population active sera clairement en recul dans cette catégorie – dans certains cas, elle l'est déjà aujourd'hui – et la demande de nouveaux logements suivra donc la même trajectoire.

		Demande jusqu'en 2035	Demande jusqu'en 2045	Risque démographique	Croissance hypothécaire au cours des 10 dernières années	Indice de la demande*
	TI	0%	-3%	7	29%	6.6
	BE	0%	-2%	8	29%	4.5
	NE	-2%	-5%	6	34%	4.9
	JU	-2%	-5%	10	38%	5.5
	AR	-3%	-4%	9	47%	5.4
	OW	-3%	-5%	9	36%	4.1
	GR	-3%	-5%	8	28%	3.7
	NW	-4%	-6%	9	33%	4.1
	GL	-5%	-7%	6	21%	4.5
	SH	-5%	-7%	8	31%	6.1

* Pertinence partiellement limitée en raison du faible nombre de biens immobiliers vendus.

Cette évolution n'est guère surprenante dans des cantons comme le Tessin, les Grisons ou le Jura. Ceux-ci sont connus pour leur fort vieillissement et leur faible dynamique de croissance démographique. Le Tessin et le Jura affichent déjà une demande relativement faible de logements en propriété. Mais Berne fait également partie de cette catégorie: ce canton très diversifié comprend des zones à forte et à faible croissance. Il présente un marché hypothécaire très important, car il est le deuxième plus grand de tous les cantons et représente 45% du volume hypothécaire de cette catégorie. La croissance hypothécaire au cours des dix dernières années a été légèrement inférieure à la moyenne et devrait le rester, en raison de la demande déjà modérée de logements en propriété et de l'absence de demande future de logements. La forte baisse de la demande dans le canton de Schaffhouse semble quelque peu surprenante. Ce canton est particulier. Le scénario de référence prévoit une stagnation démographique. Les scénarios haut et bas présentent toutefois des écarts importants. Ce constat s'explique par le fait que le canton présente un vieillissement élevé, mais aussi une forte dépendance vis-à-vis de l'immigration. Une variation de cette dernière plus forte ou plus faible que prévu aurait des conséquences importantes sur l'évolution de la population et donc sur la demande de logements, plus importantes que dans d'autres cantons qui affichent proportionnellement moins d'immigration.

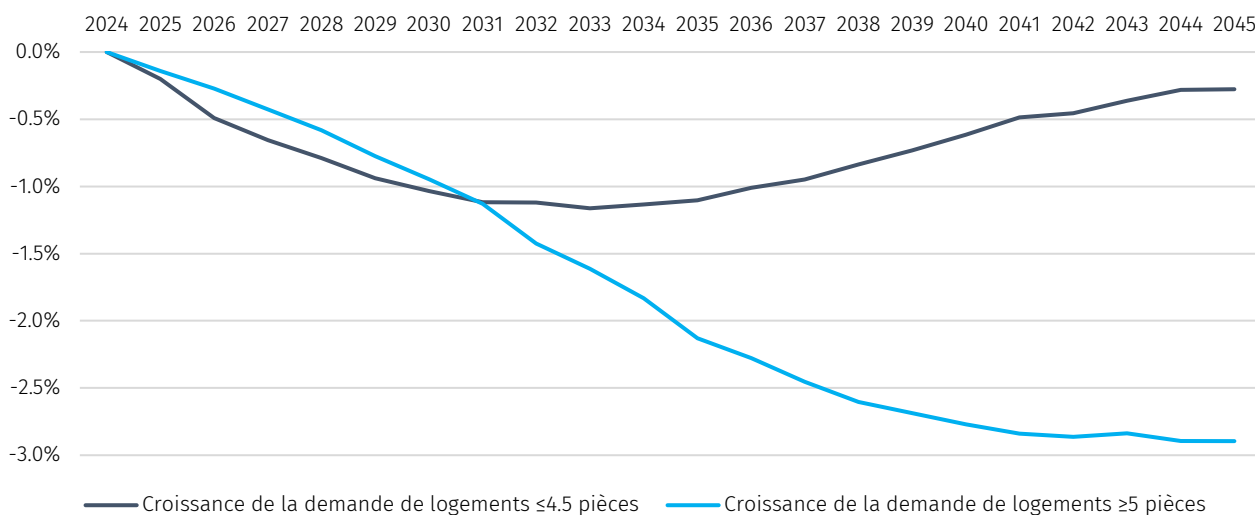
Déplacement de la demande vers des biens résidentiels plus petits

D'un point de vue démographique, plusieurs tendances se dessinent actuellement et influencent la demande de différents types de biens. Le changement de la pyramide des âges est évident. La plus grande partie de la croissance démographique aura lieu dans la tranche d'âge des 65 ans et plus. Ce groupe recherche rarement de nouvelles maisons individuelles et de grands appartements. Pour beaucoup, l'entretien de biens de ce type demande beaucoup d'efforts, sans que l'espace disponible soit utilisé régulièrement. En outre, on observe une nette diminution de la fréquence des déménagements avec l'âge. Pour diverses raisons, les personnes âgées restent souvent longtemps dans un grand bien, (sans doute) trop grand, après le départ de leurs enfants, alors qu'elles n'ont pas besoin de tout l'espace disponible. Si elles déménagent, il est probable qu'elles optent pour un logement plus petit et adapté à leur âge. Une part importante de ce grand volume de logements occupés actuellement par cette tranche d'âge devrait arriver sur le marché au cours des prochaines années. À l'inverse, les jeunes familles, en particulier celles avec plusieurs enfants, recherchent des appartements spacieux et des maisons individuelles. Elles se font de plus en plus rares en raison de la baisse des taux de natalité. En 2024, ces derniers ont atteint un nouveau plancher historique: en Suisse, les femmes n'ont plus en moyenne que 1,29 enfant. Le taux de natalité devrait continuer à baisser dans les années à venir. Ce facteur n'est pas encore pris en compte dans les prévisions présentées ici. Les célibataires et les couples sans enfants ont également des besoins immobiliers différents de ceux des couples avec enfants, d'une part en ce qui concerne le nombre de pièces, d'autre part en ce qui concerne l'emplacement. Si cette tendance se poursuit, la demande de maisons individuelles classiques devrait continuer à baisser, en particulier dans les régions rurales.

Ces évolutions se manifestent déjà aujourd'hui. Si, dans l'ensemble, les chiffres des logements vacants sont en baisse depuis plusieurs années, une analyse différenciée montre toutefois que cette diminution ne concerne que les appartements de petite à moyenne taille. Depuis quelques années déjà, on observe une hausse du taux de vacance pour les appartements de cinq pièces ou plus ainsi que pour les maisons individuelles. Cette évolution se reflète également dans nos prévisions.

Dans la plupart des cantons, la demande de petits appartements sera plus robuste que celle de grands appartements. Les cantons de Berne, de Schwytz et de Bâle-Campagne sont particulièrement frappants à cet égard. La demande de petits appartements (une à quatre pièces) et de propriétés par étage y stagnera au cours des 20 prochaines années. En parallèle, la demande de grands appartements (cinq pièces et plus) et de maisons individuelles diminuera sur la même période.

Évolution de la demande par type de biens – exemple du canton de Schwyz



La tarification des hypothèques ne reflète pas les risques démographiques

Le prix d'une hypothèque se compose des frais de gestion, des frais de refinancement, de la marge bénéficiaire et du supplément de risque. Ce dernier élément est fortement influencé par la capacité financière et le taux d'avance, ainsi que par la qualité du bien. Par conséquent, des capacités financières élevées, des taux d'avance élevés et une qualité médiocre des objets devraient entraîner une hausse des prix hypothécaires. En réalité, ces trois facteurs ont une influence plutôt modeste sur les prix. L'examen des quatre catégories montre que la marge hypothécaire ne reflète ni la capacité financière, ni le taux d'avance, ni les risques démographiques.

	Marge hypothécaire (via les taux swap)	Capacité financière	Taux d'avance	Risque démo- graphique
Moteurs de crois-	95 pb	34%	72%	1–3
Soutiens de crois-	107 pb	32%	71%	2–4
Stagnants	94 pb	32%	73%	5–7
Perdants	101 pb	28%	70%	6–10

Si la marge hypothécaire est la plus basse dans la première catégorie (moteurs de croissance), la capacité financière est aussi la plus élevée. On s'attendrait à des prix plus élevés dans la troisième catégorie (stagnants) en raison du taux d'avance élevé et des risques démographiques, et à des prix plus bas dans la deuxième catégorie (soutiens de croissance). En réalité, on constate plutôt que les prix hypothécaires sont plus élevés dans les cantons de Suisse romande, du Valais, du Tessin et des Grisons (104 points de base) que dans les autres cantons (92 points de base). Dans les cantons de Vaud, de Genève, de Fribourg et du Valais, les marges élevées sont difficilement justifiables d'un point de vue démographique, tandis que Nidwald, Schaffhouse et Berne s'en sortent en fait trop bien avec leurs faibles marges.

Conclusion et pistes d'action

- Les portefeuilles hypothécaires devraient être examinés sous l'angle des risques démographiques. Les créanciers hypothécaires fortement exposés aux catégories 3 et 4 devraient être conscients des risques qui en découlent. Ils pourraient apporter des corrections en ajustant leurs prix et en élargissant leur rayon de distribution pour se diversifier géographiquement.
- Les cantons présentant une grande hétérogénéité, tels que Schwytz, Bâle-Campagne ou Soleure, doivent faire l'objet d'un examen visant à déceler les différences intracantonales. Ici, des connaissances du marché local sont absolument nécessaires.
- Les promoteurs immobiliers doivent tenir compte de la baisse du taux de natalité et du vieillissement progressif de la société lorsqu'ils planifient de nouvelles constructions et des travaux de transformation. Les logements comptant jusqu'à 4,5 pièces devraient gagner en popularité, tandis que les taux de vacance pour les logements de plus grande taille continueront d'augmenter.
- Au cours des dernières décennies, les preneurs et preneuses d'hypothèques se sont habitués à la hausse des prix de l'immobilier. Ils devraient être conscients du fait que le marché immobilier suisse continuera à évoluer dans différentes directions à l'avenir et que, dans certains cantons, la hausse des prix devrait bientôt s'arrêter. Il est révolu le temps où les biens immobiliers se vendaient comme des petits pains. Dans certaines régions, la probabilité augmente qu'un propriétaire ne puisse se défaire de son bien ou doive accepter des «amortissements». Les preneurs et preneuses d'hypothèques devraient disposer de réserves de capacité financière et de taux d'avance, en particulier dans les cantons à haut risque démographique.

Annexe

Sources

Les sources utilisées pour cette étude sont les suivantes:

- statistiques de la BNS;
- rapport annuel de la FINMA sur le marché de l'assurance;
- statistique des caisses de pension de l'Office fédéral de la statistique;
- prévision démographique de l'Office fédéral de la statistique;
- analyses d'hypothèques et de biens immobiliers transmis par MoneyPark;
- propres évaluations, rapports annuels des prestataires hypothécaires et analyses de marché

Méthodologie

Toutes les prévisions reposent sur l'évolution de la population selon le scénario de référence pour la Suisse et les cantons de l'Office fédéral de la statistique. Ces scénarios sont optimistes en ce qui concerne l'évolution future des taux de natalité. Si les tendances actuelles se poursuivent, on peut s'attendre à un ralentissement de la croissance démographique et à un vieillissement plus marqué.

L'évolution de la demande future de logements tient compte, d'une part, des scénarios démographiques et, d'autre part, des conditions de logement et de la probabilité de déménagement de la population. Une augmentation de la demande correspond donc à une hausse du nombre de déménagements dans un canton et, par conséquent, aux transactions ou changements de locataires effectivement attendus.

Contact

Service médias de MoneyPark
press@moneypark.ch
058 280 52 67

Demografik
kontakt@demografik.org
061 312 72 27

À propos de MoneyPark

MoneyPark est le premier spécialiste des hypothèques et de l'immobilier en Suisse. Fondée en 2012, la société propose à ses partenaires des solutions hypothécaires et immobilières complètes, indépendantes et taillées sur mesure, combinant conseil personnalisé et technologie d'avant-garde. Pour le financement, MoneyPark travaille avec plus de cent prestataires appartenant aux secteurs des banques, des assurances et des caisses de pension afin de trouver la meilleure offre pour sa clientèle. Les services de conseil indépendant sont proposés dans les quelque trente sites d'Helvetia dans toute la Suisse, mais aussi à distance par téléphone ou en ligne. MoneyPark offre aux investisseurs institutionnels des solutions hypothécaires complètes grâce à une structure associant distribution performante et gestion de portefeuille efficace.

À propos de Demografik

Fondée en 2019, la société Demografik est un centre de compétences indépendant en démographie qui conseille les organisations publiques et privées sur la pénurie de main-d'œuvre, l'évolution démographique du chiffre d'affaires, l'immobilier et la collaboration intergénérationnelle. Forte de vastes connaissances spécialisées sur le changement démographique et d'une large expertise dans la modélisation et l'analyse de données, l'entreprise est un interlocuteur de choix pour les études, les exposés, les ateliers, les rapports et les outils.