

# Note : Perspectives économiques et du marché immobilier en Israël, Mars 2024

**Alain RAJCHMAN, économiste consultant**

Note confidentielle rédigée pour ZK, *Real Estate Management & Maintenance LTD*

---

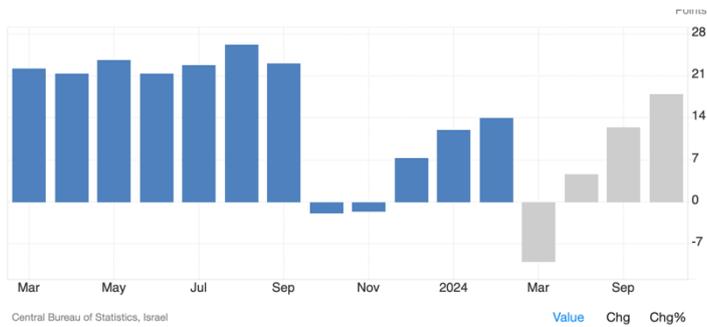
## 1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

### 1.1 – Le PIB par habitant a reculé en 2023 en Israel

L'économie israélienne s'est contractée de 20% au cours du dernier trimestre de l'année 2023 en raison du conflit imposé par le Hamas. Cette chute de l'activité a provoqué une réduction du PIB par habitant, mais qui est loin d'être irréversible. En 2023, la croissance a été de 2%, après une année de croissance forte à 6,5% en 2022.

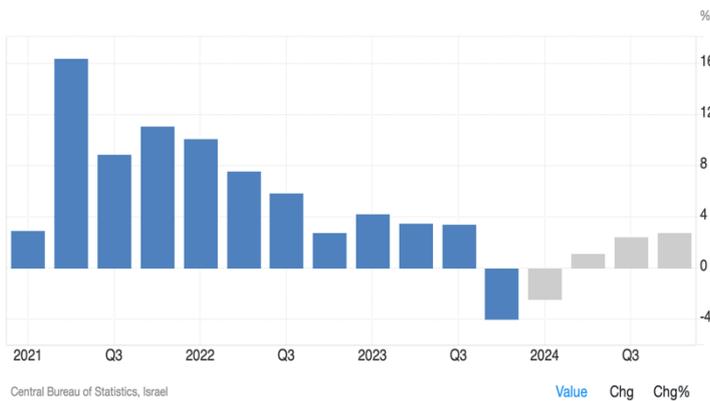
Il faut remonter à la récession mondiale de 2009 (hors année du Covid) qui a suivi la crise financière, pour trouver un ralentissement de cette ampleur. Si l'on regarde les principaux moteurs de la croissance que sont la consommation et l'investissement, la baisse de 2% des investissements et de 2,8% de la consommation par tête, expliquent cette contraction de la croissance. La forte hausse des dépenses publiques (+8,3%) et militaires a creusé le déficit budgétaire, mais aura permis de stabiliser l'activité.

Le climat des affaires (business confidence) reprend des couleurs après une fin d'année difficile. Les craintes d'une extension du conflit au Nord et une remobilisation importante



des réservistes ne semblent pas, pour l'heure, altérer la confiance des chefs d'entreprises, selon le Bureau Central des Statistiques.

Au cours de la guerre, les composantes du PIB ont changé avec la très large mobilisation des réservistes, les dépenses de re-logement des familles déplacées et le manque de main d'œuvre dans le secteur de la construction. Au cours du seul 4<sup>ème</sup> trimestre, les investissements ont chuté de 20% sur un rythme annuel, et la consommation des ménages a baissé de 27%. Ces évolutions négatives ne sont pas irréversibles et sont, pour l'heure, contenues. A titre de comparaison, le PIB de l'Allemagne s'est contracté de 0,1% au cours de l'année 2023, celui du Royaume Uni de 0,2% et celui de la Suède de 1,3%.



Les prévisions du bureau des statistiques indiquent une reprise graduelle au cours de l'année 2024, mais avec une croissance modérée en comparaison de l'année 2022.

## 1.2 – Trou d'air des investissements directs en Israel

Les positions internationales d'Israel, capacité à attirer des investissements étrangers et recettes d'exportations, se sont affaiblies depuis le début de l'année 2023. L'année 2023 se termine avec une chute de 29% des investissements étrangers, qui sont revenus à leur niveau de 2017, et une baisse de 8% des exportations de services, l'un des plus importants moteurs de la croissance du pays.

Les investissements internationaux ont permis un développement spectaculaire des atouts technologiques du pays. En 2022, les montants étaient 23 milliards de USD, contre seulement 16 milliards de USD en 2023.

Les exportations de services, tirées par les services high-tech, sont devenues un moteur important de la croissance. Entre 2017 et 2022, la balance des comptes courants des services (exports moins imports) a augmenté de +193%, soit en moyenne +39% par an. La balance des exportations de services a largement dépassé celle des exportations de biens. Cependant en 2023, cette tendance, continue depuis 2009, s'est brusquement « cassée » avec une baisse de 8% du solde des services high-tech.

Dans ce contexte, qui indique une érosion des revenus nets tirés du commerce international de services, les chiffres de l'année 2023 demeurent positifs. Les exportations de services high-tech qui représentent 74% des exportations de « business services » ont progressé de 6,7% en 2023.

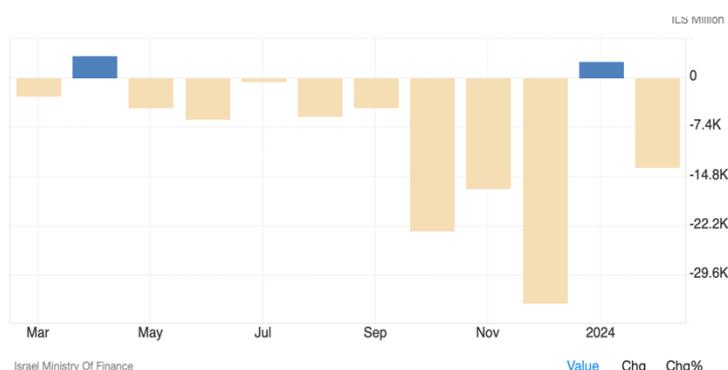
### 1.3 – Le budget révisé de l'année 2024 a été approuvé

La Knesset a finalement approuvée le budget révisé de l'année 2024. A la suite de débats houleux, le budget d'un montant de NIS 584 milliards a été voté. Il est supérieur de 14% par rapport à la limite fixée l'année dernière pour l'exercice budgétaire biennal 2023-2024. Les besoins de défense expliquent cette nette augmentation en raison de la guerre en cours.

En conséquence, un tiers des mesures d'économie prévues par le ministère des finances ont été repoussées à l'échéance 2025-2027, une exigence de Moshé Gafni opposé à des réductions budgétaires plus lourdes.

De nombreux ministres se sont opposés au projet de budget qui a finalement été approuvé par 65 parlementaires « pour » et 55 parlementaires « contre ».

Parmi les mesures, on notera l'augmentation de 1 point de la TVA à partir de 2025.

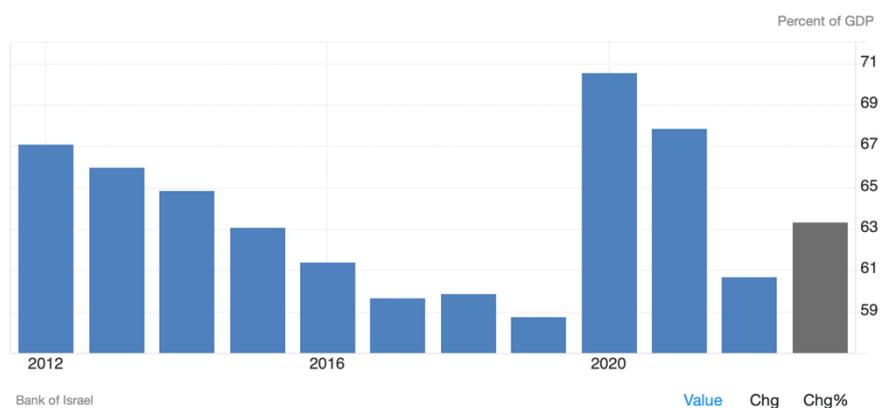


Alors que les chiffres officiels indiquent un déficit budgétaire de 4,8% du PIB, il est à craindre que celui soit bien supérieur et grimpe à 9% du PIB selon le Professeur Momi Dahan. Les augmentations des dépenses publiques et surtout la baisse des recettes fiscales

risquent de creuser encore plus le déficit en 2024. Cela aura pour conséquence d'alourdir les besoins de financement de NIS 40 milliards qu'il faudra trouver sur les marchés internationaux. Dans le cas où les agences de notation (rating) trouveraient que les finances du pays sont trop laxistes, et abaisseraient en conséquence la note d'Israël, le coût des emprunts (service de la dette) serait un poids supplémentaire dans le budget réel du pays.

Avec le poids de la guerre, le déficit budgétaire se creuse et tend à devenir permanent. La perspective d'un retour à l'équilibre s'éloigne.

La dette exprimée en pourcentage du PIB est de 61% en 2022 et devrait augmenter à nouveau en 2024. Certains estiment qu'elle pourrait atteindre 70% du PIB, un niveau déjà atteint au moment de la crise sanitaire du Covid (2020).



## 1.4 – Le Shekel continue de perdre du terrain face à l’Euro.

Sur un marché des changes devenu plus volatile, la tendance n'est pas claire. Il semble que les facteurs qui soutiennent le Shekel tendent à s'atténuer. Les incertitudes politiques et militaires contribuent à ces fluctuations. Le Shekel s'est de nouveau affaibli face au Dollar (-2,5%) et à l'Euro. Il semble que la demande de Shekels des entreprises qui ont rapatrié des devises pour assurer leurs besoins de financement, se soit réduite.

Le consensus sur les raisons de cet effritement de la monnaie israélienne se fonde sur les craintes d'une extension du conflit au Nord, de l'absence de cessez-le-feu, et des difficultés à la libération des otages détenus par le Hamas.



Les marchés sont en attente de la décision de la BOI début Avril relative à l'évolution des taux d'intérêt, ce qui peut aussi expliquer plus de volatilité sur le marché des changes.

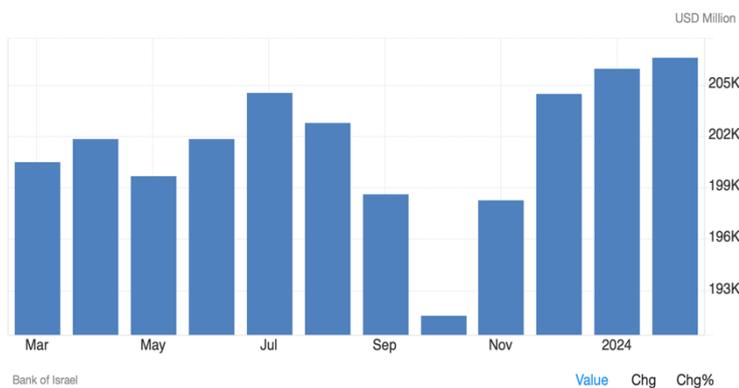
Du point de vue des investisseurs, notamment à la recherche d'actifs immobiliers, la parité avoisinant les 4 shekels pour 1 euro est un atout pour acquérir des biens en Israel.

## 1.6 – Alors que l'inflation recule, la politique monétaire reste conservatrice

La Bank of Israel semble vouloir maintenir des taux d'intérêt attractifs en raison de la hausse attendue de la dette (donc des besoins d'emprunts sur le marché des capitaux) et en raison de la faiblesse du shekel. Les meilleurs chiffres de l'inflation (à la fin Février, le CPI n'a progressé que de 0,4%, soit 2,5% sur 12 mois) n'ont pour l'instant pas infléchi la BOI qui a laissé ses taux inchangés à 4,5%.

La reprise de l'immobilier favorise une hausse des prix que la banque centrale perçoit comme un nouveau risque inflationniste. De plus, la pénurie d'ouvriers du bâtiment, et donc de constructions disponibles, pourrait également pousser les prix des logements à la hausse.

En raison de l'évolution baissière du shekel sur les marchés des changes, de la hausse des besoins de financement dus au déficit budgétaire (donc de la dette) et de la nécessité d'offrir une rémunération satisfaisante aux emprunteurs internationaux, il devient moins probable que la BOI décide de relâcher sa politique monétaire, en d'autres termes de baisser les taux actuels.



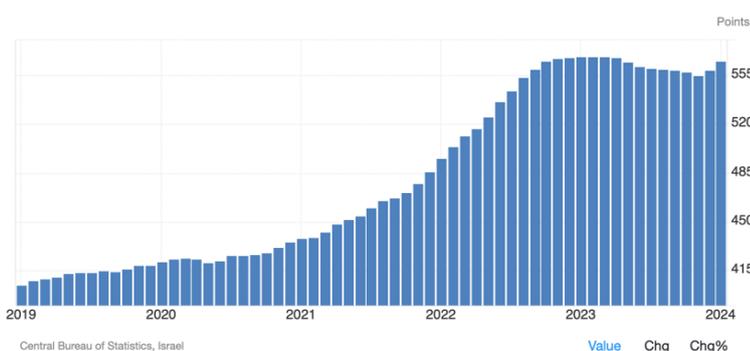
Les réserves de changes restent élevées. La BOI veille à conserver cet atout pour assurer les marchés de la solidité financière du pays.

## 2 – Les perspectives du marché immobilier

### 2.1 – Le marché immobilier face à la pénurie de main d’œuvre dans le bâtiment

Les besoins de main d’œuvre dans le secteur de la construction sont estimés à environ 140.000 ouvriers. Si le gouvernement a bien approuvé l’importation de 65.000 ouvriers, seulement 1.000 ouvriers sont arrivés en Israël au cours des 5 derniers mois. Plus de la moitié vient d’Inde. Cette situation provoque d’importants retards dans la livraison des logements alors qu’environ 50% des chantiers sont gravement retardés ou arrêtés.

Les initiatives privées se multiplient pour tenter d’amener plus de 20.000 ouvriers en Israël. Les obstacles bureaucratiques sont loin d’être levés et retardent les arrivées de ces travailleurs en Israël. Plus de 300 sociétés ont déposé des demandes de permis pour faire venir des travailleurs étrangers, mais seulement 29 dossiers ont été traité par le Ministère de l’Immigration.



Ces retards ne seront pas sans impact sur les prix de l’immobilier résidentiel. Comme la demande de logements reste élevée, la rareté des appartements disponibles devrait pousser les prix à la hausse. (Israel House Price Index).

## 2.2 – Tandis que l'inflation recule, les prix de l'immobilier se redressent

Pour le second mois consécutif, les prix de l'immobilier ont augmenté. L'inflation sur 12 mois est passée de 2.6% à 2.5%. Il faut rappeler que les prix du logement ne sont pas inclus dans l'indice général des prix. Le Bureau des Statistiques sur les 2 derniers mois disponibles (fin décembre et fin janvier) indique que les prix moyens de l'immobilier ont augmenté de 1.2%, soit deux mois consécutifs de hausse après plusieurs mois de baisse. Les prix à Jérusalem ont progressé de +1.4%, Haifa +1.5%, Tel Aviv +1.1% et dans le Sud, +1.8%.

Au cours du mois de janvier 2024, le nombre des ventes a atteint 8,053 logements, le niveau le plus important depuis le mois de Septembre 2022.

Avec des promotions alléchantes (Payer 20% maintenant et 80% plus tard), les promoteurs ont maintenu, et augmenté, leurs volumes de ventes qui se situent 33% au-dessus de la moyenne de l'année 2023, même si les prix réels ont été abaissés.

Les chiffres des transactions du mois de Janvier 2024 ont surpris. Le contexte économique et la situation de guerre laissaient envisager une nouvelle contraction des acquisitions de logements. Il est certain que sous la pression des besoins de trésorerie des constructeurs, la multiplication des offres attrayantes a séduit beaucoup d'acheteurs potentiels jusque là indécis.

Selon une analyse conduite par Globes, les acheteurs ont économisé en moyenne entre 10 et 15% du prix du logement. Certains acheteurs veulent profiter de ce délai pour profiter d'une possible baisse des taux de crédit avant l'achat définitif.

D'autres recherchent l'option de revendre leur bien avant la prise d'hypothèque et tirer ainsi un profit en cas de hausse des prix immobiliers.

## 2.3 – Le nombre des propriétaires de 3 appartements ou plus a augmenté de plus de 40%

Depuis le début 2019, le nombre d'israéliens qui sont propriétaires de 3 appartements s'est accru de 66%, selon les Autorités fiscales. Le nombre d'israéliens détenteurs de 3

appartements ou plus, a augmenté de +40%. Toujours selon le « Tax Authority », cette forte demande entretient la hausse des prix, elle a pour origine d'une part la demande croissante de logements, et d'autre part, la demande de placement d'argent issu de l'évasion fiscale et de l'économie souterraine. Ainsi, 1,63 million d'israéliens possèdent un appartement, 290.000 possèdent 2 appartements et 86.000 possèdent 3 ou plus appartements.

L'année records est 2021 où plus de 150.000 appartements ont été achetés, profitant de la réduction de la taxe d'acquisition cette année. Au total, les propriétaires multiples ont acheté 35.000 logements, soit 25% de la totalité des appartements vendus sur le marché.

Au cours de l'année 2022, la hausse des taux et le relèvement de la taxe d'acquisition ont ralenti cette forte activité d'achats et d'investissements.

Le ministère des finances estiment que la situation actuelle rend les placements immobiliers financés par l'argent de l'évasion fiscale et d'activités non-déclarées beaucoup trop faciles. Au cours de la décennie passée, 16% des propriétaires d'un appartement qui ont acheté un second appartement pour investissement, déclaraient un revenu inférieur à 7.000 shekels par foyer fiscal. Il faut s'attendre à de nouvelles mesures d'encadrement des placements immobiliers.

---

### 3 - Quelques exemples d'opérations immobilières récentes

Un exemple d'opérations immobilières récentes donnent une idée de l'évolution actuelle du marché.

#### **TEL AVIV et Région Centre**

- Givatayim :
  - Appartement de 71m<sup>2</sup>, 2 pièces, 3<sup>ème</sup> étage , a été vendu pour NIS 2,12 millions.
  - Appartement de 83m<sup>2</sup>, 3 pièces, 3<sup>ème</sup> étage , a été vendu pour NIS 2,6 millions.

- Appartement 115m<sup>2</sup>, 4 pièces, 3<sup>ème</sup> étage, parking, a été vendu NIS 3,8 millions
- Appartement de 94m<sup>2</sup>, 3-5 pièces, 2 parkings, NIS 3,4 millions.
- Bat Yam :
  - Appartement de 85m<sup>2</sup>, 3 pièces, 5<sup>ème</sup> étage, parking, a été vendu NIS 3,15 millions.
  - Appartement de 28m<sup>2</sup>, 1 pièce, 1<sup>er</sup> étage, a été vendu NIS 920,000.
  - Appartement de 104m<sup>2</sup>, 4 pièces, 1<sup>er</sup> étage, a été vendu NIS 3 millions.
- Rishon Lezion : Maison de 280m<sup>2</sup>, 7 pièces, 4 étages, jardin de 150 m<sup>2</sup>, piscine extérieure, a été vendue NIS 7,4 millions.
- Ramat Hasharon:
  - Appartement de 104m<sup>2</sup>, 4 pièces, 2<sup>ème</sup> étage, parking, a été vendu NIS 3,07 millions.
  - Appartement de 133m<sup>2</sup>, 5 pièces, 1<sup>er</sup> étage, a été vendu NIS 4,5 millions.
  - Appartement de 136m<sup>2</sup>, 4 pièces, 1<sup>er</sup> étage, a été vendu NIS 3,6 millions.
  - Appartement de 134m<sup>2</sup>, 4 pièces, 5<sup>ème</sup> étage, terrasse de 45m<sup>2</sup>, a été vendu NIS 6 millions.
- Gan Yavné :
  - Appartement de 94m<sup>2</sup>, 4 pièces, 5<sup>ème</sup> étage, a été vendu NIS 2,09 millions.
  - Appartement de 151m<sup>2</sup>, 5 pièces, 1<sup>er</sup> étage, a été vendu NIS 2,62 millions.
  - Maison de 160m<sup>2</sup>, 5 pièces, avec roof top de 70m<sup>2</sup>, jardin de 120m<sup>2</sup>, 2 parkings, a été vendue NIS 3,9 millions.
- Beit Dagan : Maison de 150m<sup>2</sup>, 5 pièces, roof top de 40m<sup>2</sup>, parking, a été vendue NIS 3,45 millions.

## **Région HAIFA et Nord**

- Zikhron Yaakov : Maison de 212m<sup>2</sup>, 4 pièces, parking, s'est vendue NIS 2,9 millions.
- Or Akiva :
  - appartement de 108m<sup>2</sup>, 3 pièces, 2<sup>ème</sup> étage, a été vendu NIS 1,83 million.
  - Maison de 165m<sup>2</sup>, 6 pièces, jardin de 137m<sup>2</sup>, 2 parkings, a été vendue NIS 3,1 millions.

## **LOCATION : Jérusalem**

- Appartement de 108 m2, 4 pièces, balcon, parking, quartier ministère affaires étrangères, a été loué NIS 9,200 par mois.

*Alain Rajchman, 29 Mars 2024, droits réservés à Z&K, Real Estate Management & Maintenance LTD*