

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

**Alain RAJCHMAN, économiste consultant**

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

---

## 1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

1.1 – Pour le 18<sup>ème</sup> mois consécutif, le déficit budgétaire continue de se creuser.

Le mois de Mars 2023 a été le dernier mois à l'équilibre. A la fin du mois d'Août, le déficit budgétaire a atteint, sur les 12 derniers mois, 8.3% du PIB, soit NIS 161 milliards. A la fin Septembre, le montant du déficit a atteint NIS 8.8 milliards contre NIS 4 milliards au mois d'Août 2024. Soit, le double du mois précédent.

L'objectif du gouvernement était de canaliser le déficit à 6.6% du PIB à la fin de l'année 2024. Cet objectif sera donc largement dépassé. Le tassement des recettes fiscales associé aux dépenses militaires ont provoqué une rapide détérioration des comptes publics.

Selon le ministre des finances, les dépenses massives d'armement du mois d'octobre 2023 se sont stabilisées et pourraient permettre de contenir le déficit budgétaire d'ici à

la fin de l'année. Toutefois, le retard de l'aide américaine et le début de la guerre au Liban, ne permettront pas d'atteindre l'objectif affiché par le ministre Smotrich. Depuis le début de la guerre, les dépenses militaires s'élèvent à NIS 103.4 milliards.

Israël souhaite éviter toute nouvelle dégradation de sa note de crédit. Des mesures sont prises comme la hausse du taux de TVA au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Un train de mesures devraient suivre pour augmenter les recettes (+5.4% depuis Janvier 2024) et réduire les dépenses publiques...ce qui semble difficile alors qu'elles ont augmenté de +7.7% hors dépenses militaires.

La Bank d'Israël a laissé ses taux inchangés et table sur un déficit budgétaire de 7,2% du PIB à la fin de l'année.

## 1.2 – La Bank d'Israël réduit ses prévisions de croissance.

La BOI a laissé ses taux inchangés à 4.5% et laisse entendre qu'ils ne pourront pas être relâché avant le 3<sup>ème</sup> trimestre de 2025.

Cette décision montre les inquiétudes de la banque centrale en ce qui concerne la hausse des prix (3.8% attendus fin 2024) et le maintien de taux attractifs pour assurer le financement de la dette.

Le sujet le plus préoccupant demeure le poids d'une guerre longue sur l'économie. A l'opposé de la guerre de Kippour qui a duré 3 semaines, la guerre actuelle se prolonge...selon certains économistes, celle-ci pourrait coûter 10% du PIB. Les dépenses militaires contribuent au PIB, mais ne produisent pas de croissance future.

Par ailleurs, le service de la dette pèsera plus sur l'activité. La ratio Dette/PIB devrait être de 68% en 2024 et de 69% en 2025.

Cela a amené la BOI à revoir à la baisse ses prévisions de croissance pour l'année 2024 de 1.5% à 0.5%. Pour l'année 2025, la prévision de croissance est désormais de 3.8% au lieu de 4.2% initialement.

## 1.3 – Les 5 bonnes raisons de rester optimiste pour l'économie israélienne.

Le Chief Economist du fonds d'investissement MEITAV, Alex Zabezhinsky, énonce les 5 bonnes raisons de rester optimiste pour l'avenir économique d'Israël. Il s'élève contre

les prévisions trop pessimistes, selon lui, de la Banque d'Israël et des agences de notation.

« Le remède pourrait tuer le malade » si la BOI devrait maintenir des taux élevés (voire les augmenter) alors que le reste du Monde tend à abaisser les leurs. En effet, la croissance devrait être soutenue par des conditions de crédit allégées, plutôt que ne retrouver « étouffée » par des loyers de l'argent trop coûteux.

Quels sont les 5 facteurs à prendre en compte pour encourager la croissance ?

1. La semaine dernière la Shekel a été la plus forte monnaie face au Dollar et un panier de devises (un effet passager lié à l'élimination du leader du Hamas ?)
2. La Bourse de Tel Aviv (TA Index) a augmenté de 3% le mois dernier, en ligne avec les principales bourses mondiales ;
3. L'écart de taux entre les Obligations d'Etat israéliennes et celles des Etats-Unis a diminué de 0.5% au cours des 3 dernières semaines ;
4. Le marché de l'emploi est très dynamique : 108,000 nouveaux emplois ont été créés entre le mois d'Avril et Juin 2024 ;
5. Le salaire moyen au mois de Juillet 2024 s'est élevé à NIS 13,590, en hausse de 6% par rapport à Juillet 2023.

Ces facteurs devraient contribuer à voir l'économie israélienne d'un œil plus optimiste, malgré un engagement militaire plus important au Nord.

Ofer Klein (HAREL) ajoute que Israël a un large surplus des comptes courants principalement en USD qui sont ensuite convertis en Shekels. Le fait que la monnaie reste assez stable indique que les marchés demeurent confiants dans l'avenir de l'économie israélienne. De plus, les entrées de devises contribuent à gonfler les réserves de changes : une contrepartie à la dette que semble trop souvent oublier les tenants d'une vision trop pessimiste de l'économie.

Selon les experts de la banque UBS, de nombreux facteurs existent pour soutenir la vigueur de l'économie israélienne et de sa monnaie ; la demande de Shekels devrait reprendre de la part des fonds d'investissements et cela pourrait représenter plus de \$15 milliards. De plus, les moyens d'intervention de la BOI pour défendre la monnaie sont élevés (le montant des réserves de changes est supérieur à \$200 milliards et depuis le 7 octobre, seulement \$8.5 milliard ont été utilisés pour stabiliser le Shekel).

1.4 – Le Trésor envisage des hausses d'impôts pour toucher les ménages les plus prospères du pays.

Avec l'objectif d'augmenter les recettes de l'Etat, le Ministère des Finances propose d'augmenter le taux de la surtaxe sur les revenus passifs. Le taux passerait de 3% actuellement à 5% en l'étendant aux propriétaires de plus d'un logement. Cette mesure toucherait les 10% de revenus les plus élevés et rapporterait NIS 1 milliard en 2025 et NIS 1.5 milliard en 2026.

Les revenus passifs supérieurs à NIS 721,560 sont actuellement touchés par la surtaxe : il s'agit des gains en capital, intérêts, dividendes en excluant les revenus du travail et des affaires.

Le Ministère cherche à la fois à faire porter une plus large part des mesures d'austérité aux plus riches, tout en cherchant à ne pas décourager l'épargne et surtout les investissements productifs.

Le projet serait aussi de donner une incitation aux investissements immobiliers pour satisfaire une demande croissante de logements.

---

## 2 – Les perspectives du marché immobilier

### 2.1 – La demande d'appartements des juifs de la diaspora ne faiblit pas.

Au cours d'un séjour à Paris au mois de Septembre 2024, j'ai pu rencontrer des responsables de la communauté juive. L'incertitude croissante pesant sur l'avenir des juifs de France pousse de nombreuses familles à envisager l'alyah. Pour ceux qui n'envisagent pas à court terme d'aller vivre en Israel, ils veulent pouvoir disposer d'un logement en Israel pour eux-mêmes et leurs enfants. Une assurance, en quelque sorte face à la montée de l'antisémitisme.

Les responsables communautaires sont conscients de la dégradation de la situation des juifs de France qu'ils cherchent à enrayer avec l'appui des autorités. Malgré les assurances gouvernementales, il ressort de mes contacts, que la population juive doute et se tourne avec espoir vers Israel. La poursuite de la guerre, loin de décourager les candidats à l'alyah, semble au contraire renforcer cette volonté.

Cette demande de logements s'ajoute à la demande d'appartements des israéliens et particulièrement des jeunes couples qui souhaitent faire l'acquisition d'un bien.

Le change favorable entre l'Euro et le Shekel est une incitation à l'achat d'un appartement. Il faut prendre en compte qu'un nombre croissant de juifs d'Europe et d'Amérique du Nord souhaitent disposer d'un logement en Israel pour des raisons identiques. Cela met les juifs de France en concurrence avec un grand nombre d'acheteurs potentiels venu du monde entier.

L'addition de toutes ces demandes sur un marché immobilier déjà tendu pousse les prix vers le haut, surtout dans les villes phares.

## 2.2 – Les gros investisseurs tendent à se retirer du marché immobilier israélien.

Les services économiques du Ministère des Finances ont publié les résultats d'une étude montrant que les investisseurs immobiliers qui faisaient l'acquisition d'un grand nombre d'appartements se retirent du marché israélien. Au mois d'août 2024, ces investisseurs représentaient 33% des achats d'investissement.

Au cours de l'été 2024, les achats de ces plus gros investisseurs ont chuté de 16% en nombre d'acquisitions et par rapport à la moyenne des mois précédents.

Les investisseurs possédant déjà 3 appartements et plus, pesaient entre 62 et 67% des investisseurs totaux jusqu'en 2024, où la proportion est tombée à 35% au mois d'août.

Plusieurs explications sont avancées : la diversification des actifs alors que l'économie ralentit ; la hausse attendue des taxes sur les acquisitions ; enfin, selon l'étude, les ventes « forcées » assorties de fortes promotions sur les immeubles en construction provoquent une rareté sur le marché immobilier neuf. Par ailleurs, les « gros » investisseurs ne semblent pas persuadés que les prix poursuivront leur valorisation au même rythme qu'actuellement. De plus, même si les loyers ont augmenté, cela n'est pas suffisant, à leurs yeux, à contrecarrer les risques sur l'économie en raison de la poursuite de la guerre.

## 2.3 – Les loyers à Tel Aviv toujours en hausse...

Selon le Bureau des Statistiques, au second trimestre de l'année 2024, le loyer moyen à Tel Aviv a été de NIS 7.000, en hausse de +4.9% par rapport au second trimestre de l'année 2023.

Les agences immobilières perçoivent plutôt une stagnation des loyers depuis le début de la guerre.

En fait, la situation diffère selon la taille des appartements. Les loyers moyens des petits appartements (1-2 pièces) n'ont progressé que de 2.5% à NIS 5.242, tandis que les loyers moyens des plus grands appartements (2-5 pièces) ont progressé de près de 5% à NIS 10.601.

D'une manière générale, les propriétaires perçoivent que la guerre commence à affecter l'activité économique et que beaucoup de réservistes sont mobilisés pour des périodes plus longues. Plutôt que de voir leur appartement inoccupé, ils préfèrent baisser les loyers demandés pour conserver leurs locataires.

Selon une importante agence spécialisée dans les locations à Tel Aviv, un facteur supplémentaire joue négativement sur les loyers. Le nombre de sites en construction, la construction du tramway, etc, provoquent de la poussière, les difficultés de circulation et le bruit, qui repoussent de nombreux locataires potentiels.

Enfin, la poursuite de la menace de missiles pouvant toucher la ville a entraîné une demande d'appartements disposant d'une pièce sécurisée avec une conséquence sur le prix des loyers.

## 2.4 – Exemples de transactions immobilières en Israel.

### TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS ANCIENS

#### JERUSALEM ET ENVIRONS

Un appartement de 95m<sup>2</sup>, 4 pièces, 15<sup>ème</sup> étage, parking, KIAH st. a été vendu NIS 4.85 millions.

Un appartement de 74m<sup>2</sup>, 4 pièces, 4<sup>ème</sup> étage, Golomb Str. Kiryat Hayovel, a été vendu NIS 2.25 millions.

Un appartement de 97m2, 3 pièces, 1<sup>er</sup> étage, Nadva Yosef Str. Pisgat Zeev Est, a été vendu NIS 2.13 millions.

Un appartement de 83m2, 3 pièces, 5<sup>ème</sup> étage, Katamon, a été vendu NIS 4.04 millions.

## TEL AVIV & REGION CENTRE

### KFAR SHMARIYAHU

Une maison de 95m2, 3 pièces, 300m2 terrain, Havradim Str. a été vendue NIS 6.6 millions.

### PETAH TIKVA

Un appartement de 84m2, 3 pièces, 3<sup>ème</sup> étage, Tzahal St. a été vendu NIS 2.28 millions.

Un appartement de 100m2, 4 pièces, 7<sup>ème</sup> étage, Carmeli Str EIN GANIM, a été vendu NIS 2.68 millions.

Un appartement de 123m2, 5 pièces, 1<sup>er</sup> étage, 2 parking, KFAR GANIM, a été vendu NIS 3.34 millions

Un appartement de 135m2, 5.5 pièces, 21<sup>ème</sup> étage, 2 parking, ARDUT, a été vendu NIS 3.08 millions

### ELAD

Un appartement de 74m2, 3 pièces, 1<sup>er</sup> étage, Hazamir Str., a été vendu pour NIS 1.9 million.

Un appartement de 99m2, 4 pièces, 3<sup>ème</sup> étage, R Yosef Karo Str. a été vendu NIS 2.2 millions.

### BEERSHEVA & SUD

### SDEROT

Un appartement de 80m2, 3 pièces, 1<sup>er</sup> étage, Hagalil St. a été vendu NIS 800,000.

Un appartement de 105m2, 4 pièces, 9<sup>ème</sup> étage, Shanit St. a été vendu NIS 1.38 million..

Un appartement de 134m<sup>2</sup>, 4 pièces, 1<sup>er</sup> étage, Pollard St. a été vendu NIS 1.42 million.

EILAT

Un appartement de 84m<sup>2</sup>, 4 pièces, 2<sup>ème</sup> étage, a été vendu NIS 1.4 million.

Un appartement de 62m<sup>2</sup>, 3 pièces, 3<sup>ème</sup> étage, a été vendu NIS 1.18 million.

Une maison de 135m<sup>2</sup>, 5 pièces, jardin de 235m<sup>2</sup>, MITZPEH YAM, a été vendue NIS 3.4 million.

*Alain Rajchman, 30 Octobre 2024, droits réservés à Z&K, Real Estate Management & Maintenance LTD*