

Note : Perspectives économiques et du marché immobilier en Israël, AVRIL 2026

Prof. Alain RAJCHMAN, économiste consultant

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

1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

– La Banque d'Israel abaisse ses prévisions de croissance

La Banque d'Israël a publié des prévisions révisées concernant la croissance du PIB, le déficit budgétaire et le ratio dette/PIB, en se fondant sur l'hypothèse que la guerre prendra fin vers la fin du mois d'avril. Le Comité monétaire de la Banque d'Israël, dirigé par le gouverneur Amir Yaron, a maintenu le taux d'intérêt inchangé à 4%, comme prévu, en raison de la guerre et de l'incertitude géopolitique persistante. La Banque d'Israël avait déjà maintenu ce taux inchangé le mois dernier en raison des inquiétudes liées à la guerre, mais avait procédé auparavant à deux baisses consécutives de 0,25% lors de ses réunions de novembre et de janvier. La Banque d'Israël a également indiqué « une hausse de l'environnement inflationniste, principalement due à une forte augmentation des prix mondiaux de l'énergie ».

Selon les prévisions de la Banque d'Israël, établies sur la base de l'hypothèse que l'opération « Roaring Lion » et les combats au Liban prendront fin vers la fin du mois d'avril, le PIB devrait croître de 3,8% en 2026 et de 5,5% en 2027, contre respectivement 5,2% et 4,3% dans les prévisions effectuées en janvier. Le déficit budgétaire devrait atteindre 5,3% du PIB en 2026 et 4,4% du PIB en 2027, tandis que le ratio dette/PIB devrait s'établir à environ 70,5% du PIB en 2026 et à la fin de 2027.

Ces prévisions de croissance du PIB sont en ligne avec celles du ministère des Finances, qui a abaissé sa prévision pour 2026 à 3,8% également dans l'hypothèse d'une fin de la guerre fin avril. La prolongation des combats a conduit à une évaluation plus prudente de l'impact économique de l'opération « Roaring Lion ». Lorsque l'opération a débuté, l'estimation initiale était en faveur d'un impact modéré sur la croissance, et la prévision pour 2026 avait été abaissée de 5,2% à 4,8%. Toutefois, cette estimation a été élaborée dans les premiers jours de l'opération et reposait sur un scénario de courte durée des combats en Iran et au Liban. Ce scénario ne s'étant pas matérialisé et les combats s'étant prolongés, la Banque d'Israel comme le Ministère des Finances ont révisé leur prévisions de croissance selon plusieurs scénarios possibles concernant la poursuite de la guerre.

Selon ces scénarios, si la guerre en Iran se termine à la mi-avril et celle au Liban à la fin avril, la croissance du PIB perdrait 1 point de pourcentage, soit 3,8% ; si la guerre en Iran se termine à la mi-avril mais que celle au Liban se poursuit jusqu'à la fin du deuxième trimestre, la croissance tomberait à 3,5% ; et dans le dernier scénario, si la guerre en Iran se termine fin avril et celle au Liban à la fin du deuxième trimestre, la croissance serait alors de 3,3%.

En conséquence, les prévisions de croissance pour 2027 seraient également impactées à la baisse : le rebond attendu de l'activité serait différé dans le temps et se traduirait par une croissance comprise dans une fourchette 5,3% et 6,1% pour l'année 2027.

La Knesset a adopté un budget fondé sur une hypothèse de croissance économique de 4,8% et d'un déficit budgétaire de 4,9% du PIB. Si le PIB est plus faible que prévu, le déficit budgétaire sera plus élevé en proportion, et ce chiffre devra vraisemblablement être révisé lui aussi.

1.2 – Le Ministère des Finances affiche son optimisme

Le Ministère souligne les bons fondamentaux de l'économie israélienne. Selon les derniers chiffres, Israël affiche une croissance supérieure à la moyenne des pays de l'OCDE, juste derrière la Chine et devant les États-Unis et figure parmi les 20 premières économies mondiales en termes de PIB par habitant, avec 54 177 dollars, devant le Royaume-Uni et la France.

La consommation privée atteint des niveaux records, notamment via les paiements par carte bancaire, signe d'une économie résiliente malgré le contexte sécuritaire. Le taux de chômage reste particulièrement bas, environ deux fois inférieur à la moyenne de l'OCDE.

Le secteur de la high-tech constitue un pilier central de l'économie : plus de 30 % des recettes fiscales en sont issues, 68 % des exportations de services proviennent de ce secteur et environ 10 % des actifs y travaillent. De surcroît, Israël se classe au 5e rang mondial pour les levées de fonds des start-up, avec 17,3 milliards de dollars en 2025.

Après un ralentissement en 2023-2024, les investissements étrangers ont atteint un niveau record en 2025. Les obligations israéliennes suscitent une forte demande : 4,5 fois supérieure à l'offre sur le marché local et jusqu'à 6 fois à l'international.

Les performances de la Bourse israélienne figurent parmi les meilleures au monde, tandis que le shekel s'impose comme l'une des devises les plus fortes face au dollar.

Autre indicateur mis en avant : le coût de l'électricité. Israël affiche des tarifs au kilowatt nettement inférieurs à ceux de plusieurs grandes économies européennes : Royaume-Uni, 0,35 €, Italie, 0,33 €, France, 0,27 € et Israël, 0,16 €

Ces données dressent le portrait d'une économie solide, innovante et attractive à l'échelle internationale. Demeure toutefois une question centrale : comment préserver cette dynamique dans un environnement régional instable et face aux défis structurels qui s'annoncent : démographie, formation et capacité à retenir les nouveaux talents, tensions politiques internes, etc.

1.3 – L'inflation reste contenue, mais les prix de l'immobilier poursuivent leur décrue.

L'indice des prix à la consommation (CPI) d'Israël a augmenté de 0,4% en mars 2026 par rapport au mois précédent, selon les données publiées aujourd'hui par le Bureau central des statistiques. L'indice de mars reflète pour la première fois l'impact de la guerre avec l'Iran sur l'inflation. Au cours des 12 derniers mois, l'indice a progressé de 1,9%, se situant dans la fourchette cible annuelle d'inflation de la Banque d'Israël (1% à 3%), mais légèrement en baisse par rapport au 2% constatés sur les 12 mois se terminant fin février 2026.

En mars, des hausses significatives ont été enregistrées pour les prix des fruits frais (+5,2%), de l'habillement et des chaussures (+3%), de l'entretien du logement (+0,5%), ainsi que des transports et des communications (+0,4%). En revanche, les prix des meubles et des équipements ménagers ont reculé de 0,3%.

Légère baisse des prix de l'immobilier : Le Bureau central des statistiques a également publié l'évolution des prix des logements (qui ne font pas partie de l'indice général) entre décembre 2025-janvier 2026 et janvier-février 2026. En moyenne, les prix ont diminué de 0,1%. Par région, ils ont baissé de 0,7% à Jérusalem, augmenté de 0,9% dans le nord, de 0,3% à Haïfa et de 0,5% dans la région centre. Les prix ont reculé de 0,7% à Tel-Aviv et augmenté de 0,2% dans le sud. Les prix des logements neufs ont diminué en moyenne de 0,3%. Par rapport à la même période un an plus tôt — janvier-février 2026 comparé à janvier-février 2025 — les prix des logements ont baissé de 1,7%.

Au cours des 12 derniers mois, les prix des logements ont augmenté de 4% à Jérusalem, de 2,2% dans le nord, de 0,5% à Haïfa et de 0,4% dans le sud. En revanche, ils ont reculé de 5,1% à Tel-Aviv et de 3,1% dans la région centre. Les prix des logements neufs ont diminué de 3,9%.

1.4 – L'agence de crédit S&P; met en avant la capacité de résilience de l'économie israélienne face à la reprise des conflits.

L'agence internationale de notation S&P; a publié un rapport sur le conflit au Moyen-Orient, exprimant ses inquiétudes quant à la pression exercée sur les marchés des capitaux et le risque de crédit, principalement pour Israël.

L'évaluation de S&P; porte sur les différents pays impliqués dans le conflit, dont Israël, qui obtient une appréciation relativement favorable à l'entrée dans cette nouvelle phase de guerre.

Le rapport indique : « L'économie israélienne, prospère, a historiquement fait preuve de résilience, notamment grâce à son important secteur des services high-tech (plus de 20% du PIB et plus de 50% des exportations). Cependant, S&P; ajoute : « La petite taille d'Israël et sa forte densité de population laissent penser que les retombées socioéconomiques et budgétaires des dommages physiques infligés aux infrastructures pourraient être considérables. »

S&P; attribue à Israël la note A, après deux déclassements intervenus au cours des deux dernières années de guerre. Dans son dernier communiqué de novembre, l'agence avait relevé la perspective de la note israélienne de négative à stable, signalant ainsi un début de redressement. « L'intensité et l'ampleur des actions militaires au Moyen-Orient représentent une escalade majeure des hostilités », a déclaré S&P; Global Ratings. « La suspension de la grande majorité du trafic maritime à travers le détroit d'Ormuz, ainsi que la hausse des prix du baril de Brent et du gaz naturel liquéfié sur les marchés de gré à gré, constituent jusqu'à présent les réactions les plus concrètes du marché face au conflit. »

S&P; estime que « la gravité de la situation est passée d'un niveau élevé à sévère dans le cadre de ses scénarios ; par conséquent, la probabilité d'événements susceptibles d'affaiblir la qualité du crédit dans divers secteurs s'est accrue. »

L'agence de notation s'inquiète de l'intensité et de la portée géographique des attaques qui sont bien supérieures à celles observées l'année dernière. Le conflit affecte déjà les échanges commerciaux et les routes d'approvisionnement, notamment via le détroit d'Ormuz, ainsi que les prix de l'énergie et le secteur aérien, l'espace aérien régional étant largement fermé.

1.5- La seconde guerre contre l'Iran est la plus coûteuse de l'histoire d'Israël.

La deuxième guerre contre l'Iran est la plus coûteuse de l'histoire d'Israël. Des estimations évaluent le coût d'environ 40 jours de combats entre 50 et 60 milliards de shekels (soit entre 16,2 et 19,4 milliards de dollars). Une seule journée de combat coûte en moyenne près de 1 milliard de shekels (320 millions de dollars), les premiers jours ayant atteint entre 2 et 3 milliards de shekels par jour (650 à 970 millions de dollars).

Ces montants couvrent d'importantes opérations de l'armée de l'air, les munitions utilisées lors des frappes contre l'Iran ainsi que le coût élevé des systèmes de défense aérienne. Malgré l'ampleur des efforts militaires, économiques et civils, la guerre pourrait se terminer de manière similaire aux précédents cycles de combats à Gaza au cours des deux dernières décennies. Ces conflits ont eux aussi débuté par des déclarations fermes de Netanyahu et se sont achevés par des impasses tendues, souvent accompagnées de salves finales importantes sur le territoire israélien. Mais cette fois-ci, au lieu de roquettes en provenance de Gaza, l'Iran a lancé des missiles balistiques – nombreux à fragmentation - à travers Israël en quelques minutes, d'Eilat au sud jusqu'à Haïfa et le nord, en passant par Tel-Aviv et le centre du pays.

Dans les circonstances actuelles, Israël pourrait entrer dans un environnement sécuritaire plus dégradé qu'avant la guerre. Une possible fin du conflit à travers des accords entre les États-Unis et l'Iran pourrait restreindre la capacité d'Israël à agir contre l'Iran à l'avenir, alors même que ce dernier a démontré sa capacité à infliger des dégâts significatifs. Même en l'absence de restrictions formelles de la part des États-Unis, un retour à une stratégie de « campagne entre les guerres » pourrait entraîner des affrontements fréquents entre Israël et l'Iran, similaires aux cycles répétés de combats avec le Hamas avant le 7 octobre.

Chaque cycle de ce type pourrait coûter des dizaines de milliards de shekels à l'économie israélienne, accentuer la pression sur un budget de défense déjà en expansion et accroître les tensions sur les forces de réserve, dans un contexte de pénurie persistante de main-d'œuvre et d'exemptions continues du service militaire pour les ultra-orthodoxes.

Des responsables de la défense ont indiqué qu'il est encore trop tôt pour déclarer la guerre terminée. Le cessez-le-feu marque-t-il une étape vers la fin du conflit ou seulement une pause ? Les responsables de la défense estiment que le budget actuel de la défense, de 143 milliards de shekels (46,3 milliards de dollars), même après une récente augmentation d'environ 30 milliards de shekels (9,7 milliards de dollars), est insuffisant. Ils estiment qu'un montant supplémentaire de 34 milliards de shekels (11,0 milliards de dollars) sera nécessaire d'ici la fin de l'année pour couvrir les coûts des opérations en Iran et des combats en cours au Liban, ainsi que pour se préparer à la possibilité d'une reprise des tensions avec l'Iran dans un avenir proche. Ces dépenses supplémentaires pèseraient lourd sur l'économie.

2 – Les perspectives du marché immobilier

2.1 – La dégrèvement des prix immobiliers va-t-elle se poursuivre ?

L'indice des prix de l'immobilier a de nouveau reculé dans le dernier indice de 2025, selon le Bureau central des statistiques. Les prix des logements ont baissé en moyenne de 0,9 % en 2025.

L'indice final pour 2025 a montré un léger recul, résultat d'évolutions très contrastées entre les trois plus grands districts du pays.

Dans le district de Tel-Aviv, l'indice des prix de l'immobilier a connu un nouveau trimestre de hausses ; cependant l'ensemble de la région Centre a reculé après plusieurs mois de stagnation, tandis que le troisième district en importance, Jérusalem, a enregistré une baisse après plusieurs mois d'augmentations.

Quels sont les principaux constats ?

Après deux mois de hausses, l'indice des prix de l'immobilier a de nouveau baissé dans le dernier indice de 2025, bien que légèrement (-0,1 %), ce qui porte la baisse globale des prix des logements à 0,9 % pour l'année.

Les locataires continuent de payer le prix de l'absence de politique publique efficace dans le domaine du logement, ce qui contribue également à la hausse de l'indice des prix à la consommation (CPI).

Il est préférable pour eux de rester dans leur logement, car s'ils décident de déménager, ils subiront une hausse de loyer plus forte que s'ils renouvellent simplement leur contrat.

Dans quelles régions les prix des logements ont-ils le plus baissé ?

Malgré une hausse impressionnante sur trois mois, le district de Tel-Aviv a enregistré une baisse annuelle de 3 % de son indice immobilier, tandis que le district central a reculé d'environ 4 % en 2025.

En revanche, les quatre autres districts ont poursuivi leur hausse des prix, menés par Jérusalem, avec une augmentation de 5,4 % sur l'année, suivie du district Nord (+3 %) et des districts Sud et Haïfa, qui ont connu chacun une légère hausse annuelle d'environ 0,5 %.

Deux raisons principales expliquent ces écarts : la première tient à l'offre de logements : les districts de Tel-Aviv et du Centre concentrent environ 55 % de l'offre de nouveaux appartements (dont le stock d'inventés est élevé dans certaines villes), ce qui confère aux acheteurs un pouvoir de négociation plus important pour obtenir une baisse de prix.

Le district de Jérusalem se distingue par un grand nombre de transactions haut de gamme : environ 110 ventes à des prix supérieurs à 10 millions de shekels ont été réalisées l'an dernier. Ce chiffre représente un tiers du nombre de transactions similaires à Tel-Aviv, mais reste exceptionnel compte tenu des écarts socio-économiques entre les deux villes.

Cette situation s'explique notamment par la forte demande de résidents étrangers qui, depuis le début de la guerre, ont acheté des centaines d'appartements de luxe dans la ville, dopant ainsi les indices immobiliers de Jérusalem.

Le marché des appartements de seconde main est à l'origine de la plupart des baisses.

Il n'existe pas d'indice spécifique pour les appartements d'occasion, mais l'indice officiel des nouveaux logements du Bureau central des statistiques affiche une baisse de 2,7 %.

Toutefois, cet indice inclut également les logements vendus dans le cadre de programmes subventionnés, qui représentent environ un tiers des ventes et tirent la moyenne vers le bas.

Comment expliquer que les promoteurs peinent à vendre et que les prix – en façade - augmentent ? Outre le cas particulier du marché de Jérusalem, des formules de financement proposées par les promoteurs, telles que le schéma « 20 % à la commande, 80 % à la remise des clés » visent à maintenir le volume des ventes avec des réductions implicites de prix. Ces promotions masquent en partie les baisses de prix, mais selon le chef économiste du ministère des Finances, les promoteurs augmentent parallèlement le prix nominal pour les acheteurs recourant à ces formules, ce qui gonfle artificiellement les prix affichés.

Le marché locatif est aussi à la peine, comme le montre l'indice des prix à la consommation (dont les loyers représentent environ 25 %) et l'indice des services de logement, fondé sur les nouveaux contrats, qui a progressé de 0,4 %.

Les nouveaux locataires ou ceux ayant déménagé le mois dernier ont payé en moyenne 5,8 % de plus que le précédent loyer de ces logements, tandis que ceux ayant simplement renouvelé leur contrat ont connu une hausse moyenne de 2,7 %.

Cela a un impact sur l'inflation, depuis le début de 2026, l'indice des prix a reculé de 0,1 %, tandis que celui de la consommation (CPI) hors logement a baissé de 0,2 %.

En d'autres termes, les composantes liées au logement, principalement les loyers, ont exercé une pression à la hausse de l'indice général des prix.

2.2 – Le marché immobilier à Jérusalem est tiré par la demande des juifs de la diaspora

L'un des projets les plus en vue dans la capitale est Prime Jerusalem, une initiative conjointe de Dan Real Estate (du groupe Dan) et de Rami Levy Real Estate, située dans le complexe Holyland à Jérusalem – l'un des quartiers les plus recherchés de la ville.

Prime Jerusalem est le dernier projet à être construit dans le complexe Holyland. Ce fait renforce le sentiment d'exclusivité et le potentiel d'appréciation de la valeur à long terme. Pour les acheteurs internationaux à la recherche d'un bien à Jérusalem alliant qualité de vie et stabilité d'investissement, il s'agit d'un élément déterminant.

Le projet comprendra 268 unités de logement réparties sur trois tours de 18 étages, ainsi qu'une galerie commerciale d'environ 1 500 m². Il s'agit d'un complexe résidentiel unique proposant une diversité d'appartements de 3 à 6 pièces, ainsi que des équipements pour les résidents tels que des clubs privés, une salle de sport, un jardin sur le toit offrant une vue sur la ville, et un espace de travail. Pour le confort des résidents, un parc verdoyant sera aménagé au cœur du projet, avec des allées piétonnes et des espaces de détente favorisant une vie communautaire aux familles. Sa localisation unique en bord de colline, combinée à de larges balcons dans chaque appartement, permet de profiter de vues dégagées et spectaculaires sur la ville et les environs.

Le projet a été conçu par les architectes Amazia Aaronson et Eyal Itzkin. Ils ont fait le choix de prestations aux standards élevés. Au-delà d'appartements exceptionnellement spacieux, les résidents bénéficieront de services complémentaires typiques des projets de luxe dans les grandes villes du monde – un standard familier pour les acheteurs des États-Unis, du Canada, du Royaume-Uni ou de France, mais avec une valeur ajoutée propre à Jérusalem.

Les espaces commerciaux comprendront des cafés et des boutiques, créant un cadre de vie animé tout en préservant le caractère du quartier. Les résidents profiteront de services de proximité accessibles à pied.

Le complexe Holyland, situé dans le quartier de Ramat Sharett, bénéficie d'un aménagement environnemental en raison de la proximité d'un espace naturel unique à Jérusalem, notamment la réserve naturelle « Deer Valley Nature Reserve » qui s'étend sur environ 250 dounams.

La gare voisine, combinée à un accès facile à la route 16 et à l'axe Begin, permet des déplacements aisés vers le centre du pays et l'aéroport Ben Gourion.

Les prix des appartements commencent à 3,89 millions de shekels pour des logements de 4 pièces. Sur le marché de Jérusalem, caractérisé par une forte demande et une offre limitée, cela constitue un point d'entrée compétitif par rapport à des projets de luxe comparables. La large gamme proposée – des appartements de 3 à 6 pièces, spacieux et dotés d'équipements haut de gamme – permet de répondre à différents profils : jeunes couples ou investisseurs recherchant un bien compact ; familles de la diaspora souhaitant une résidence secondaire spacieuse ; acquéreurs envisageant une installation permanente en Israël. Les résidents bénéficieront de cuisines haut de gamme, du chauffage au sol et d'un large éventail d'options personnalisables. L'offre de Prime Jerusalem se veut exigeante en matière de qualité et de construction respectueuse de l'environnement, conformément aux nouvelles recommandations de la construction des bâtiments durables.

2.3 – YAFFO devient une alternative à Tel Aviv

Ces dernières années, Jaffa a connu un renouvellement urbain accéléré, combinant des investissements à grande échelle, le renforcement des infrastructures communautaires et un intérêt croissant de la part des acheteurs et des investisseurs.

Jaffa bénéficie d'une combinaison unique d'emplacement stratégique, d'amélioration des connexions de transport et d'une politique municipale claire visant à renforcer la communauté locale et à promouvoir un développement urbain à long terme. L'ouverture de la ligne rouge du tramway, ainsi que d'importants aménagements environnementaux, rapprochent Jaffa du centre de Tel-Aviv, non seulement sur le plan géographique, mais aussi en termes d'image et de valeur immobilière.

Le quartier Jaffa A, le plus proche de Tel-Aviv, est en pleine transformation, avec un objectif clair : d'ici environ cinq ans, il devrait devenir un quartier résidentiel entièrement ■■■■ et moderne. Cette transformation repose non seulement sur des initiatives immobilières privées, mais aussi sur des investissements publics et communautaires massifs de la municipalité de Tel-Aviv-Jaffa, qui considère le renforcement du tissu communautaire comme une priorité stratégique. La municipalité a investi jusqu'à présent environ 130 millions de shekels dans la rénovation et l'amélioration des institutions communautaires de Jaffa. Parmi les projets notables :

Centres communautaires : construction d'un nouveau bâtiment moderne pour le centre communautaire « Bnei Brit » (investissement de 39 millions de shekels) et rénovation complète du centre « Beit Reka ».

Country club : création d'un nouveau complexe sportif et de loisirs, actuellement à un stade avancé de construction, destiné à devenir un pôle central pour les habitants.

Espaces publics et jardins : rénovation du « Gan HaShnaim » et aménagement de jardins publics avec aires de jeux et espaces ombragés.

Clubs et centres culturels : création du centre culturel « Beit Barakat » dans un bâtiment préservé et rénovation de clubs de jeunesse et de sport tels que « Lev Yafo » et « Yaffati ».

L'un des atouts majeurs de Jaffa A est son système éducatif. Les établissements scolaires et centres communautaires ont été adaptés et modernisés afin d'accueillir la nouvelle population, plus jeune, qui s'installe dans le quartier. Les investissements municipaux incluent la création de centres d'apprentissage, de bibliothèques municipales et de structures pour la petite enfance, partant du principe que la qualité de vie commence par l'éducation.

À distance de marche du centre de Tel-Aviv, il est encore possible de trouver des appartements neufs à moins de 3 millions de shekels

En parallèle des investissements dans les infrastructures urbaines, de nombreux projets de renouvellement urbain ont vu le jour ces dernières années. Selon les données de la municipalité de Tel-Aviv-Jaffa, depuis 2020, 13 plans de renouvellement urbain (hors TAMA 38) ont été approuvés, représentant environ 3 020 nouveaux logements. Actuellement, 9 autres projets sont en cours, totalisant environ 4 500 unités supplémentaires.

Au sein de Jaffa, le quartier Jaffa A se distingue par son fort potentiel de valorisation. Il se caractérise par un mélange de constructions anciennes et de projets récents, une proximité avec les grands axes de transport et les centres culturels, ainsi que l'arrivée d'une population jeune à la recherche d'un nouveau pôle résidentiel.

Jaffa A se trouve à un stade où « le potentiel n'est pas encore pleinement reflété dans les prix », explique l'expert Israel Yaakov. « Nous observons un phénomène de "valeur progressive" : à mesure que les infrastructures se développent et que la population évolue, les prix tendent à se rapprocher de ceux des quartiers voisins. Cela attire des acheteurs à la recherche d'une valorisation future, et pas seulement d'une solution résidentielle immédiate. « Jaffa en général, et Jaffa A en particulier, est devenue l'une des seules alternatives réelles à Tel-Aviv pour les familles », ajoute-t-il. « Au lieu d'un petit appartement à 3 millions de shekels à Tel-Aviv, il est possible d'acquérir un appartement neuf de 3 pièces à Jaffa A, à quelques minutes de la mer et du centre-ville. La combinaison entre prix, accessibilité et cadre communautaire en fait un choix naturel pour les familles recherchant une qualité de vie à proximité immédiate de la grande ville. »

Actuellement, les prix des appartements neufs à Jaffa tournent autour de 40 000 shekels par mètre carré, selon le type de bien et son emplacement précis. Par exemple, dans le projet « Nehalim » de la société Tz.P. à Jaffa A, un appartement neuf de 3 pièces dans un complexe résidentiel communautaire unique – comprenant notamment une bibliothèque, une salle de yoga, un cinéma et des espaces de travail, autour de vastes espaces ouverts – est proposé à environ 2,9 millions de shekels, un niveau de prix considéré comme atypique dans la région métropolitaine de Tel-Aviv.

À titre de comparaison, dans les quartiers voisins du sud de Tel-Aviv, comme Florentin, des appartements similaires atteignent aujourd'hui environ 4,5 millions de shekels, voire davantage, pour des prestations comparables et une proximité équivalente avec le centre-ville. « Les acheteurs à Jaffa A sont les mêmes que ceux qui visent Tel-Aviv — jeunes couples, familles et acquéreurs souhaitant améliorer leur logement — mais ils sont freinés par la hausse des prix », explique Israel Yaakov. « En pratique, il s'agit de quelques minutes de trajet, parfois même à pied, du centre de Tel-Aviv, mais avec un écart de prix de plusieurs centaines de milliers de shekels. »

Selon lui, les prix immobiliers à Jaffa A devraient augmenter de 10% à 20% au cours des 3 à 5 prochaines années. Autrement dit, acheter aujourd'hui permet non seulement d'accéder à un logement à un prix encore abordable, mais aussi de bénéficier d'un potentiel de valorisation clair à moyen terme.

2.4 – Une sélection de transactions immobilières récentes en Israël, notamment à Holon, Ness Ziona, Rosh Ha'Ayin, Nesher et Dimona.

Appartements de seconde main vendus sur le marché immobilier

Tel Aviv et région centre

Bat Yam : Un appartement de 75 m², de 3,5 pièces, situé au quatrième étage rue Anilevich, dans le quartier Bayit Vegan, a été vendu pour 1,51 million de shekels.

Un appartement de 90 m², de 3,5 pièces, situé au troisième étage avec parking, rue Mendele Mocher Sefarim, en centre-ville, a été vendu pour 1,78 million de shekels.

Un appartement de 97 m², de quatre pièces, situé au sixième étage avec parking, rue Harav Maimon, en centre-ville, a été vendu pour 2,35 millions de shekels.

Un appartement de 118 m², de cinq pièces, situé au sixième étage avec parking partagé, rue Tabenkin, en centre-ville, a été vendu pour 2,8 millions de shekels.

Rehovot : Un appartement de 88 m², de quatre pièces, situé au premier étage avec parking, rue Har Hatzofim, dans le quartier Rehovot Hahollandit, a été vendu pour 2,2 millions de shekels.

Un appartement de 183 m², de huit pièces, situé en rez-de-chaussée avec deux places de parking, rue Shabazi, a été vendu pour 4,52 millions de shekels.

Harish : Un appartement de 120 m², de quatre pièces, situé au deuxième étage avec parking, rue Gefen, a été vendu pour 1,28 million de shekels.

Un appartement de 110 m², de quatre pièces, situé au deuxième étage avec parking, rue Rubin, a été vendu pour 1,51 million de shekels.

Un appartement de 120 m², de quatre pièces, situé au premier étage avec parking, rue Hakehila, a été vendu pour 1,43 million de shekels.

Haïfa et le nord

Kiryat Motzkin : Un appartement de 114 m², de quatre pièces, situé au huitième étage avec parking, rue Shai Agnon, dans le quartier Mishkenot Haomanim, a été vendu pour 2,07 millions de shekels.

Un appartement de 114 m², de cinq pièces, situé au septième étage avec ascenseur et parking, rue Uzi Hitman, dans le quartier Mishkenot Haomanim, a été vendu pour 2,55 millions de shekels.

Un appartement de 76 m², de quatre pièces, situé au troisième étage avec parking, rue Yosef Almoni, a été vendu pour 1,43 million de shekels.

Beer-Sheva et le sud

Beer-Sheva : Un appartement rénové de 80 m², de trois pièces, situé au premier étage rue Terveria, dans le quartier Tet, a été vendu pour 990 000 shekels (RE/MAX-Plus).

Eilat : Une maison de 136 m², de cinq pièces, avec un jardin de 80 m² et parking, rue Avraham Avinu, a été vendue pour 2,15 millions de shekels.

Un appartement de 90 m², de quatre pièces, situé au deuxième étage avec parking, rue Yitzhak Avinu, a été vendu pour 1,82 million de shekels.

Un appartement de 90 m², de quatre pièces, situé au deuxième étage rue Petel, a été vendu pour 1,32 million de shekels.

Un appartement de 69 m², de deux pièces, situé en rez-de-chaussée rue Hativat Golani, a été vendu pour 990 000 shekels.

Toutes ces transactions ont été récemment publiées sur le site de l'Autorité fiscale israélienne.

Prof. Alain Rajchman, 29 Mars 2026, droits réservés à Z&K, Real Estate Management & Maintenance LTD