

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

Prof. Alain RAJCHMAN, économiste consultant

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

1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

– Selon « The Economist », L'économie israélienne est la 3ème meilleure économie de l'OCDE en 2025

The Economist examine cinq paramètres pour évaluer la performance économique d'Israël, classée cette année troisième parmi les économies de l'OCDE.

Le classement d'Israël à la troisième place de l'indice des économies de l'OCDE établi par le journal britannique a surpris de nombreux observateurs alors que le pays a connu plus de 2 ans de guerre, dont un conflit majeur avec l'Iran. Sous le titre «Quelle économie s'en est le mieux sortie en 2025 ? », Israël arrive troisième position, après le Portugal et l'Irlande. Mais que signifie un tel classement ?

Le classement repose sur cinq paramètres observés durant le troisième trimestre de 2025 :

L'écart entre l'inflation et la cible mondiale de 2% (rappelons que la Banque d'Israël fixe une cible comprise entre 1% et 3%).

L'étendue de l'inflation — c'est-à-dire la part du panier de biens dont les prix ont augmenté de plus de 2% au cours de l'année écoulée, comparée à l'année précédente.

La croissance du PIB, autrement dit l'augmentation du produit intérieur brut par rapport à l'année précédente.

L'évolution des indices boursiers par rapport à 2024.

L'évolution du taux de chômage par rapport à l'an dernier.

Qu'est-ce qui a permis à Israël d'atteindre une position aussi enviable ? Avant tout, la réussite de son marché boursier : Israël a enregistré des gains plus élevés que tout autre pays au cours de l'année écoulée, avec une hausse de 53,3%, principalement grâce aux performances des valeurs financières.

Ensuite, la croissance du PIB : Israël arrive quatrième avec 3,5%. Pour les autres indicateurs, ses performances se situent plus près de la médiane :

en matière d'écart par rapport à la cible d'inflation, 17e place sur 36, avec un écart de 1,2 point de pourcentage ;

pour le chômage, 15e place, avec une amélioration de 0,8% ;

pour l'étendue de l'inflation, 11e place, avec une amélioration de 6,3 points de pourcentage.

Sauf pour le premier paramètre, l'indice ne mesure pas l'état actuel des économies, mais leur progression ou leur régression par rapport à l'année précédente. Ainsi, une économie forte peut avoir moins de marge d'amélioration (par exemple si son inflation ou son chômage sont déjà faibles) qu'une économie plus faible, ce qui peut paradoxalement donner à cette dernière un meilleur classement. Bien sûr, l'amélioration à partir d'une situation difficile n'est jamais acquise, mais cela ne signifie pas pour autant qu'Israël se trouve aujourd'hui à un niveau élevé.

Dans quels domaines Israël s'est-il particulièrement distingué ? En matière de croissance économique, d'abord. Si l'on observe le PIB lui-même plutôt que son évolution, les données du Bureau central des statistiques montrent qu'au troisième trimestre, le PIB par habitant (corrige des

variations saisonnières) est revenu à son niveau d'avant-guerre, soit celui du troisième trimestre 2023. Plus largement, en raison du conflit, la croissance du PIB par habitant avait été négative en 2023 et 2024.

Quant à la bonne performance du marché boursier, c'est bien sûr un signe positif. Mais, comme le rappellent les économistes, un marché financier en forme ne signifie pas nécessairement qu'une économie réelle se porte aussi bien : le lien entre les deux est loin d'être évident. Ces gains traduisent avant tout les attentes de bénéfices élevés de la part des entreprises israéliennes.

Enfin, il convient de noter ce qu'écrit *The Economist* à propos d'Israël : « Israël a poursuivi sa reprise rapide après le chaos de 2023. » Autrement dit, le magazine ne considère pas forcément Israël comme une puissance économique majeure, mais plutôt comme un pays à forte capacité de résilience en voie de sortie d'une période difficile, amorcée durant la première année du mandat du gouvernement actuel.

Tableau de bord des principaux indicateurs économiques et financiers :

1.2 - Le gouverneur de la Banque d'Israël décide une baisse « surprise » des taux d'intérêt.

La Banque d'Israël a créé la surprise en abaissant son taux d'intérêt de 4,25% à 4%, alors que le consensus des économistes s'attendait à un maintien du taux. Il s'agit du deuxième abaissement consécutif, après la réduction de 0,25% décidée fin novembre — la première depuis le début de 2024.

Le Comité monétaire, présidé par le gouverneur Pr. Amir Yaron, justifie sa décision par le ralentissement du rythme de l'inflation.

« L'environnement inflationniste s'est modéré », indique la Banque d'Israël. L'indice des prix à la consommation (CPI) de novembre a reculé de 0,5%, portant l'inflation annuelle à 2,4%. Les prévisionnistes s'attendent à une légère hausse de l'inflation annuelle dans les données de décembre, avant une stabilisation autour du milieu de la fourchette cible de 1% à 3%.

La bonne direction de la politique monétaire maintient le shekel à un niveau élevé. La Banque d'Israël précise que, depuis la précédente décision monétaire, le shekel s'est apprécié de 3,1% face au dollar américain, de 1,5% face à l'euro, et de 2,2% en termes de taux de change effectif nominal.

Une nouvelle prévision macroéconomique de la BOI anticipe une nette reprise de la croissance. La Division de la recherche de la Banque d'Israël a actualisé ses prévisions macroéconomiques, la dernière datant de septembre, au plus fort de la guerre à Gaza. Le scénario de base suppose que le cessez-le-feu se maintiendra et que le nombre de réservistes mobilisés continuera de diminuer.

Selon ces prévisions, les contraintes du côté de l'offre devraient progressivement s'atténuer, tandis que la demande intérieure augmentera de manière mesurée, réduisant ainsi l'excès de demande.

Le PIB aurait augmenté de 2,8% en 2025, et devrait croître de 5,2% en 2026 puis de 4,3% en 2027.

Le taux de chômage élargi des 25-64 ans devrait s'établir en moyenne à 3,3% en 2026 et 3,5% en 2027.

Le taux d'inflation attendu est de 2,5% en 2025 (contre 3% dans la prévision de septembre), 1,7% en 2026, et 2% en 2027.

Le déficit budgétaire est estimé à 4,8% du PIB en 2025, puis 3,9% en 2026.

La dette publique devrait se maintenir autour de 68,5% du PIB sur la période 2025–2027.

Bien que la fin des hostilités ait réduit le niveau d'incertitude, les risques entourant cette prévision demeurent significatifs, souligne la Banque d'Israël.

1.3 – Les prévisions des principales banques israéliennes pour l'année 2026

Les analystes des cinq principales banques israéliennes ont présenté leurs prévisions économiques et financières pour l'année 2026.

Dans leur ensemble, les banques anticipent une reprise de la croissance, une inflation modérée et un shekel stable. Le nombre de baisses de taux d'intérêt (de la BOI) prévues varie de deux à quatre selon les banques. Toutefois, ces prévisions reposent sur l'hypothèse d'une année calme sur le plan sécuritaire, en Israël comme à l'étranger.

Banque Leumi : le fort potentiel des entreprises de logiciels

Deux baisses de taux attendues : Selon le marché des produits dérivés, les investisseurs prévoient deux nouvelles réductions de 0,25%, ramenant le taux directeur de la Banque d'Israël à 3,75% fin 2026, en ligne avec les estimations de son département de recherche.

Peu d'intervention sur le marché des changes : Si la Banque d'Israël devait acheter des devises étrangères, ce serait en quantités limitées, uniquement pour ralentir temporairement l'appréciation du shekel, sans inverser la tendance.

Le secteur logiciel est perçu comme plus attractif que le secteur des semi-conducteurs : Alors que les actions liées aux semi-conducteurs atteignent des sommets historiques, celles du secteur des logiciels se situent sous la moyenne. Historiquement, de tels écarts de valorisation entraînent un transfert du capital vers les entreprises ayant encore un potentiel de croissance significatif.

(Analyse rédigée par Kobby Levi, stratège en devises et produits dérivés, et Nir Orgad, analyste actions internationales à la Banque Leumi.)

Banque Hapoalim : un regain de croissance, mais plus faible qu'attendu

- Une croissance en hausse, mais en deçà des prévisions officielles : la Banque Hapoalim prévoit une croissance du PIB de 4,3% en 2026, inférieure aux estimations de la Banque d'Israël (4,7%) et du ministère des Finances (5,3%). Cela s'explique notamment par la pénurie de main-d'œuvre, la consommation privée à l'étranger, et les pressions inflationnistes.

- Inflation en recul : l'inflation annuelle devrait atteindre 1,9%, dans la fourchette de 1–3% fixée par la BOI. La banque prévoit deux à trois baisses de taux, mais limitées.

- Secteurs porteurs : les infrastructures de base (énergie, communication) et la défense devraient afficher de bons résultats, aux côtés des technologies de l'information.

- Distribution fragilisée : l'ouverture des frontières et le doublement du seuil d'importation personnelle détaxée pèseront sur le commerce de détail, déjà confronté à la hausse des coûts et à une concurrence accrue.

- Taux shekel-dollar stable : sauf événement géopolitique majeur – reprise d'un conflit avec l'Iran ou expansion des Accords d'Abraham – le taux de change devrait rester proche de son niveau actuel. (Analyse de l'unité de recherche de la Banque Hapoalim.)

Mizrahi-Tefahot : une économie et une monnaie fortes

- Reprise dans plusieurs secteurs : sous réserve d'un contexte sécuritaire stable, la croissance du PIB devrait se situer entre 4,5% et 5%, portée par l'industrie, le commerce, l'immobilier et les exportations technologiques.

- Inflation en nette baisse : le renforcement du shekel et la modération des prix immobiliers devraient ramener l'inflation vers 2%, au centre de la fourchette de la BOI.
- Objectif budgétaire exigeant : pour atteindre le déficit fixé à 3,2% du PIB, le gouvernement devra réduire les dépenses d'environ 30 milliards de shekels.
- Deux à trois baisses de taux : la Banque d'Israël adoptera une politique prudente et pragmatique fondée sur les données économiques et financières, avant d'envisager tout assouplissement supplémentaire.
- Stabilité du shekel : sauf événement exceptionnel, le taux de change devrait rester stable, avec une légère tendance à l'appréciation en cas d'élargissement des Accords d'Abraham.

(Analyse de Ronen Menachem, économiste en chef des marchés financiers à la Banque Mizrahi-Tefahot.)

Discount Bank : croissance soutenue en 2026

- Croissance optimiste : le PIB réel devrait croître de 4,5% à 5,5%, l'un des taux les plus élevés du monde occidental.
- Inflation entre 1,5% et 2% : le renforcement du shekel et la levée progressive des contraintes d'offre y contribueront.
- Trois baisses de taux attendues : le niveau encore élevé des taux réels par rapport aux standards internationaux justifie une suite dans la baisse graduelle du taux directeur.
- Déficit budgétaire de 3–4% du PIB : grâce au redressement post-conflit et à une forte hausse attendue des recettes fiscales.
- Rendements obligataires en baisse : les rendements des obligations d'État israéliennes devraient décliner, surtout à court terme.

(Analyse de Shmuel Katzavian, stratège marchés financiers à la Discount Bank.)

Banque First International : 3 à 4 baisses de taux attendues

La banque prévoit une reprise économique solide : après une forte contraction au deuxième trimestre 2025, le PIB a rebondi de 12,4% en rythme annuel au troisième trimestre. Pour 2026, la croissance devrait atteindre 4,8–5%, sous réserve d'une stabilité sécuritaire.

Pénurie de main-d'œuvre persistante : le marché du travail restera tendu, avec un chômage entre 2,5% et 3% et une poursuite de la hausse des salaires.

Monnaie et inflation : l'inflation devrait se stabiliser autour de 2%, mais les risques géopolitiques et l'expansion budgétaire pourraient brouiller ce scénario.

Politique monétaire : la Banque d'Israël procéderait de trois à quatre réductions de taux.

Déficit et dette : le ratio dette/PIB devrait recommencer à baisser pour atteindre 69%, avec un déficit budgétaire visé à 3,9% du PIB.

Bourse locale : malgré des valorisations élevées, la banque reste optimiste sur les secteurs de la défense, des infrastructures et de l'immobilier, soutenus par un shekel fort et la baisse du risque souverain.

(Analyse de Dan Ellis, directeur de la recherche sur les marchés de capitaux à la Banque First International.)

1.4 – Les recettes fiscales de l'année 2025 en hausse de 12%.

L'Autorité fiscale d'Israël a collecté en 2025 la somme record de 509,3 milliards de shekels, soit une hausse de 12% par rapport à 2024.

Shay Aharonovich, directeur de l'Autorité fiscale israélienne, a indiqué que les recettes fiscales de l'État avaient dépassé de 1% l'objectif révisé et de 8% l'objectif initial pour 2025. S'exprimant lors d'une conférence de l'Institut israélien de l'énergie et de l'environnement, il a déclaré : « Ces chiffres devraient également se refléter dans le bilan du déficit 2025, et j'espère que nous verrons une baisse du déficit sous les 5% — un niveau exceptionnellement fort après deux années de guerre. »

Dans les prochains jours, l'agent comptable général du ministère des Finances publiera les chiffres définitifs du déficit budgétaire pour 2025. Fin novembre, le déficit s'élevait à 4,5% du PIB, et le total des recettes publiques pour l'année devrait légèrement dépasser 550 milliards de shekels. Outre la majeure partie des recettes fiscales, qui représente plus de 90% des revenus, l'État perçoit également d'autres recettes, par exemple sous forme de redevances et de taxes diverses.

La forte hausse des recettes cette année provient en partie de la mise en œuvre réussie du système de facturation électronique de l'Autorité fiscale, qui réduit les possibilités d'évasion fiscale. Elle résulte aussi de hausses d'impôts, comme l'augmentation de la TVA, une surtaxe additionnelle et la loi sur les « Trapped Profits Law ».

En 2026, les flux de trésorerie vers le ministère des Finances devraient augmenter de 37 milliards de shekels, soit 7% de plus que les niveaux déjà élevés de 2025. Selon l'objectif de collecte définie par l'économiste en chef du ministère des Finances et approuvée par le gouvernement dans le cadre du budget 2026, le montant total visé pour 2026 s'élève à 546 milliards de shekels.

1.5 – Au cours de l'année 2025 modération de l'inflation et reprise à la hausse des prix du logement

L'indice des prix à la consommation en Israël est resté inchangé en décembre 2025, ce qui fixe l'inflation annuelle pour 2025 à 2,6%.

Selon les chiffres du Bureau central des statistiques, certains postes ont cependant fortement bougé : les prix des vêtements ont augmenté de 1,0%, les fruits et légumes frais de 0,9%, et les logement et transports de 0,7% en décembre. À l'inverse, l'item culture et loisirs a reculé de 2,6%, l'alimentation de 0,8%, l'équipement ménager de 0,6%, et la santé de 0,4%.

Pour le logement, le Bureau central des statistiques indique que les loyers des locataires renouvelant leur bail ont augmenté de 3,0%, tandis que pour les nouveaux locataires (logements où le locataire a changé), les loyers ont progressé de 4,6%. Il souligne que ces hausses sont proches des augmentations annuelles dans ces catégories, puisque la plupart des locataires avaient des loyers mensuels fixes, généralement sans mécanisme d'indexation, et n'ont pas connu de changement l'an dernier.

Après huit mois consécutifs de baisse à partir de mars 2025, les prix des logements ont renoué avec la hausse, progressant de 0,7% en octobre-novembre. Par rapport à la même période en 2024, la hausse reste modeste, à 0,1% seulement, après un recul cumulé de 2,8% sur les huit mois précédents. Le Bureau central des statistiques précise que les données publiées à la mi-mois (dans ce cas pour septembre, octobre et novembre 2025) sont provisoires et susceptibles de révision.

Le district de Jérusalem continue de se distinguer : après cinq mois consécutifs de hausse, les prix ont encore augmenté de 1,5% en novembre, soit une progression de 9,4% sur un an. À Tel Aviv, on observe une baisse annuelle de 2,8%, mais avec une hausse mensuelle notable de 1,2% en novembre

2 – Les perspectives du marché immobilier

2.1 – Assiste-t-on à une pénurie de logements en Israël ?

Existe-t-il une pénurie de logements en Israël ? Alors que les gouvernements affirment depuis longtemps qu'il existe une pénurie de logements, les données objectives du Bureau central des statistiques montrent exactement le contraire. Les publications mensuelles de cet organisme indiquent un niveau d'offre record, tandis qu'un chiffre complémentaire publié aujourd'hui révèle que le nombre de logements en Israël dépasse celui du nombre des ménages : 3,02 millions de logements en juillet 2025, contre 2,9 millions de ménages.

La publication du Bureau central des statistiques intitulée « Appartements et bâtiments en Israël 2025 » montre que le taux de croissance annuel du parc de logements en Israël est d'environ 2 %. Ainsi, en juillet dernier, le pays comptait 3,02 millions d'appartements, dont environ 8 % à Jérusalem et 7 % à Tel-Aviv.

L'an dernier, environ 56 000 nouveaux logements se sont ajoutés à ces chiffres qui sont établis à partir des registres de la taxe foncière des autorités locales ; ils tiennent compte des logements dont la construction a été achevée et des appartements subdivisés. L'accélération de la construction des dernières années se reflète dans cette hausse par rapport à la moyenne des dix dernières années où environ 45 000 appartements supplémentaires étaient ajoutés chaque année.

Le nombre de logements est supérieur à celui des ménages en Israël, ce qui prouve qu'à l'échelle macroéconomique, il n'existe pas de pénurie de logements. Il est même probable que la rareté soit concentrée dans certains secteurs de la population (Haredim et Arabes, par exemple), mais l'intensification de la construction ces dernières années n'était pas d'offrir plus de logements sociaux. Les gouvernements ont encouragé et continuent d'encourager la construction pour faire baisser les prix, et non pour venir en aide aux populations en difficulté. L'accélération récente de la construction de logements destinés au public orthodoxe commence à répondre à son besoin de logements, mais plutôt pour des raisons politiques.

Les chiffres du Bureau central des statistiques soulèvent des questions sur le niveau de professionnalisme en matière de planification en Israël. Une part importante des constructions actuelles est réalisée dans des zones ouvertes, en périphérie des villes, des terres agricoles étant reclassées pour un usage résidentiel en vertu de la Loi sur le développement et l'urbanisation. Toutefois, la planification interne des villes en Israël s'avère inadéquate.

Ainsi, 71 % des bâtiments à Beersheva — l'une des plus grandes villes du pays — ne comptent qu'une à deux unités de logement, c'est-à-dire des maisons individuelles ou des immeubles de deux étages. À Ashkelon, la situation est similaire, avec 68 % de constructions basses ; même à Herzliya, près de 60 % des bâtiments ne comprennent qu'une à deux unités. Et pour ceux qui pensent que Tel-Aviv est saturée de gratte-ciel, le Bureau central des statistiques surprend en révélant que 25 % de l'ensemble des bâtiments de la ville ne comptent qu'une à deux unités de logement.

À l'inverse, Bat Yam est la grande ville où la proportion de maisons individuelles est la plus faible (4,4 % des bâtiments), suivie de Bnei Brak (7 %). Givat Shmuel est, quant à elle, la ville comptant la plus forte proportion d'immeubles de grande hauteur du pays, avec 10,5 % de ses bâtiments contenant 41 appartements ou plus (soit environ 11 étages et davantage), devant Ganei Tikva (9,8 %), Ashdod et Bat Yam (9 %).

Une autre conséquence de cette construction intensive — menée à marche forcée pour « résoudre la pénurie d'offre » et faire baisser les prix — est la croissance extrêmement rapide de certaines villes, que les petites municipalités ont du mal à gérer. Entre 2024 et 2025, le nombre de logements à Beer Ya'akov et Gan Yavne a augmenté de 11 %, à Mevaseret Zion de 7,5 %, et à Kiryat Malakhi et Beit Shemesh de 6 %.

Une telle croissance du nombre de logements, majoritairement habités par de jeunes familles avec enfants, exerce une forte pression sur les infrastructures (routes, égouts, etc.) des nouveaux quartiers, mais nécessite également la création d'équipements publics et scolaires, ainsi que le recrutement d'enseignants et d'éducateurs en nombre suffisant — des besoins auxquels ces petites communes, dans leur grande majorité, ont des difficultés à répondre rapidement.

2.2 – Les banques ne répercutent pas pleinement les baisses de taux aux emprunteurs

Les banques israéliennes spécialisées dans les prêts hypothécaires ont profité des récentes baisses des taux d'intérêt pour augmenter leurs marges bénéficiaires de 37% sur les nouveaux prêts immobiliers. Les deux baisses consécutives du taux directeur opérées ces derniers mois par la Banque d'Israël, représentent au total une réduction de 0,5 point de pourcentage. Pour les emprunteur de crédits hypothécaires, cela constitue un allègement significatif des loyers de l'argent, mais qui est resté assez théorique. En effet, les banques ont préféré accroître leurs marges plutôt que de répercuter cette baisse à leurs clients. C'est ce qui ressort de l'examen de dizaines de contrats de prêts hypothécaires réalisés par le réseau de conseil Darkenu.

En novembre, la Banque d'Israël a abaissé son taux directeur de 4,5% à 4,25%, puis ce mois-ci à 4%. Il s'agit des premières réductions depuis janvier 2024. Ces décisions facilitent la tâche des emprunteurs, mais les données cumulées des deux derniers mois montrent que les banques ont trouvé le moyen d'accroître leurs profits au détriment des clients, en augmentant leurs marges — c'est-à-dire le bénéfice réalisé sur les fonds prêtés.

Darkenu a collecté des dizaines d'approbations de prêts hypothécaires émanant de diverses banques au cours des six derniers mois. Ces données révèlent que le « coût de financement » des banques (leur coût d'accès à l'argent) a reculé de 4,21% à 3,8%, tandis que la marge moyenne a augmenté de 0,57% à 0,78%. Concrètement, bien que le coût de l'argent ait baissé pour les banques, celles-ci ont décidé d'augmenter le bénéfice appliqué à leurs clients de 37%. Ainsi, la baisse des taux n'a pas été répercutée sur les nouveaux emprunteurs.

D'après les données publiées cette semaine par la Banque d'Israël, la baisse attendue des taux (qui s'est également traduite par une diminution des rendements obligataires) s'est reflétée dans les nouveaux prêts consentis en 2025. Le taux d'intérêt moyen des prêts à taux fixe non indexés a atteint 4,8% en décembre 2025, contre 5% un an plus tôt. En raison du ralentissement de l'inflation, le taux moyen sur les prêts indexés s'élevait à 3,3% en décembre, contre 3,2% en décembre 2024.

La réduction des tensions inflationnistes et la perspective de nouvelles baisses de taux ont conduit la majorité des emprunteurs à privilégier les prêts non indexés, qui représentaient 87% de l'ensemble des prêts immobiliers en décembre, contre 82% un an plus tôt et seulement 67% fin 2022, après les hausses de taux.

Parallèlement, une étude menée par la Banque de Jérusalem montre qu'au cours des cinq dernières années, l'allongement de la durée des prêts hypothécaires s'explique par les difficultés économiques croissantes qui touchent les ménages israéliens. Une étude révèle qu'un emprunteur sur cinq cherche aujourd'hui à étaler son prêt sur la durée maximale (entre 25 et 30 ans) afin de réduire le montant des mensualités et de moins peser sur leur pouvoir d'achat.

Selon la Banque d'Israël, le montant moyen d'un prêt hypothécaire dépasse désormais le million de shekels, et près de 50% des crédits immobiliers sont contractés avec un levier supérieur à 60% de la valeur du bien. Cela représente un lourd fardeau financier pour les emprunteurs, conjugué à un endettement croissant par rapport à la valeur des biens.

On observe également une hausse constante du volume des prêts en retard de paiement, atteignant 5 milliards de shekels, avec une tendance à la hausse au cours de l'année écoulée. Ces montants restent néanmoins négligeables rapportés à la taille totale du marché hypothécaire, estimée à environ 650 milliards de shekels.

Toujours selon la Banque de Jérusalem, entre fin 2021 et fin 2025, l'augmentation relative du montant des remboursements hypothécaires (due à la hausse des taux) a atteint environ 30%, soit un rythme bien supérieur à celui de la hausse moyenne des salaires, qui n'a été que de 12% sur la même période.

Il est à noter que ce phénomène ne concerne pas seulement la périphérie ou un groupe social particulier, mais que la hausse des charges de remboursement touche de nombreux ménages du

centre du pays, des jeunes couples et des primo-accédants. Le coût de la vie et l'érosion des salaires affectent tout le monde, et l'allongement des durées de prêt — y compris par le refinancement — est devenu un outil de gestion de la vie quotidienne.

Le gouvernement est également conscient du phénomène. Un projet de loi inspiré par le président du Conseil économique national, le professeur Avi Simhon, a été publié. Il propose de compenser partiellement les détenteurs de prêts hypothécaires pour l'augmentation de leurs remboursements découlant des fortes hausses de taux d'intérêt de 2022 et 2023.

Selon le texte du projet, les ménages répondant aux critères pourront recevoir une aide pouvant aller jusqu'à 1 000 NIS par mois, destinée à alléger leurs remboursements hypothécaires.

2.3 – L'évolution des loyers en 2025

Selon le Bureau central des statistiques, le loyer mensuel moyen d'un logement dans le district de Tel-Aviv s'élevait au troisième trimestre 2025 à 6 228 NIS, bien au-dessus de la moyenne nationale du même trimestre, fixée à 4 952 NIS. Au troisième trimestre 2024, le loyer moyen à Tel-Aviv était de 6 025 NIS, contre 5 748 NIS au troisième trimestre 2023.

D'après la société d'assurance WeCheck, le loyer mensuel moyen pour les appartements de quatre à cinq pièces atteignait 9 348 NIS en décembre 2025, soit une hausse de 10% par rapport à un an plus tôt, où il s'élevait à 8 489 NIS.

Pour les petits appartements, les loyers ont progressé plus modérément : le loyer moyen d'un studio ou deux-pièces s'élevait à 6 217 NIS en décembre 2025, en hausse de 4,5% sur un an, contre 5 950 NIS en décembre 2024.

Durant certains mois de 2025, les loyers ont même légèrement reculé — par exemple en novembre par rapport à octobre — avant de rebondir de 3,8% en décembre.

Même si les données traduisent une hausse générale des loyers dans la ville, les écarts demeurent importants selon le type de logement. Les différences tiennent surtout à la présence d'un espace sécurisé (pièce protégée), à la proximité de projets de rénovation urbaine, du tramway, et des différences de quartiers.

Selon un agent immobilier, alors que les loyers poursuivent une hausse modérée, on ne voit plus de files d'attente devant les appartements comme autrefois, et les locataires ne se précipitent plus sur n'importe quel bien à n'importe quel prix. Le coût de la vie et le sentiment d'insécurité incitent de nombreux locataires à rester dans leurs limites financières.

A la différence du marché des ventes de biens immobiliers, actuellement en stagnation, le marché locatif à Tel-Aviv reste très dynamique. Les propriétaires exigeant des loyers supérieurs à la moyenne peinent à trouver preneur. Les locataires ne se jettent plus sur chaque appartement à Tel-Aviv. Si le prix est excessif, le logement reste simplement vide, comme c'est le cas d'un appartement dans le quartier de Kikar Hamedina dont le propriétaire demande 1 500 NIS de plus que le prix du marché.

La demande pour les appartements dotés d'une pièce sécurisée a fortement augmenté après la guerre avec l'Iran. Par exemple, un deux-pièces dans la rue Ben Gurion, auparavant loué 6 500 NIS par mois, a été reloué à 8 000 NIS, simplement parce qu'il dispose d'une pièce protégée (MAMAD).

Autre cas : un trois-pièces de 75 m² rue Zeitlin, rénové dans le cadre d'un projet d'urbanisme, avec pièce sécurisée, parking et balcon, a trouvé preneur à 11 000 NIS par mois. En général, les locataires de ce type d'appartement sont des familles aisées avec enfants, qui préfèrent disposer d'une protection en cas de conflit plutôt que de devoir courir vers les abris au milieu de la nuit. En revanche, un appartement similaire, sans pièce sécurisée ni parking, dans le même secteur, s'est loué seulement 9 000 NIS.

Les loyers des appartements avec pièce sécurisée ont augmenté d'environ 10% par rapport à 2023. Par exemple, dans l'est de Tel-Aviv, un trois-pièces avec pièce sécurisée se loue aujourd'hui entre 5 500 et 7 500 NIS, tandis qu'un appartement sans pièce sécurisée mais avec abri collectif dans l'immeuble atteint au maximum 6 500 NIS.

Selon un agent immobilier, dans le Nord de la ville, les loyers peuvent atteindre 10 000 NIS pour un appartement doté d'une pièce protégée, contre 6 000 à 9 000 NIS pour un logement équivalent sans pièce protégée. Les loyers des appartements dépourvus à la fois de pièce sécurisée et d'abri ont baissé de 5 à 10% depuis 2023. Certains locataires, surtout les plus jeunes, préfèrent d'autres solutions — vivre temporairement chez leurs parents ou des amis, ou se réfugier dans un abri collectif voisin en cas de besoin. De façon générale, les logements sans pièce protégée sont aujourd'hui loués à des prix plus bas, tandis que ceux avec abri, et a fortiori avec pièce sécurisée, bénéficient d'une demande soutenue.

Un autre facteur influençant les loyers à Tel-Aviv est la proximité des chantiers de rénovation urbaine et des travaux du tramway. Par exemple d'un projet rue Jabotinsky, près de Kikar Hamedina, où trois immeubles ont récemment été démolis pour construire un nouveau complexe résidentiel : « Cela a entraîné une baisse d'environ 2 000 NIS du loyer mensuel des appartements situés à proximité. Les gens ne veulent tout simplement pas vivre à côté d'un chantier, alors les propriétaires doivent être flexibles sur les prix ».

Comme toujours dans l'immobilier, l'emplacement reste déterminant. Ainsi, deux appartements récemment loués rue Yirmiyahu — sans pièce sécurisée mais avec abri collectif, au troisième étage sans ascenseur — ont trouvé preneur à 8 000 NIS par mois chacun. La situation de la rue joue ici un rôle central : Yirmiyahu est proche de la mer et du parc Hayarkon, et il n'y a pas de travaux du tramway dans ce secteur, ce qui stimule la demande.

Les projets de renouvellement urbain à Tel-Aviv, qui contribue à stabiliser les loyers, voire à retarder certains chantiers. On observe en effet une augmentation de l'offre d'appartements issus de programmes de démolition-reconstruction (pinouï Binouï), et cela agit directement sur les prix.

Le nombre de transactions dans les logements neufs a nettement reculé, principalement en raison des taux d'intérêt élevés. Le rendement d'un appartement neuf à Tel-Aviv se situe actuellement entre 2 et 3% au mieux. Cela ne vaut pas la peine pour les acheteurs, qui peuvent placer leur argent en banque et obtenir 4 à 5% sans effort. Résultat : beaucoup renoncent à investir dans l'immobilier.

À cela s'ajoute le fait que les loyers à Tel-Aviv rendent la plupart des propriétaires redevables de l'impôt sur les revenus locatifs (plafond d'exonération fixé à 5 654 NIS par mois). En conséquence, de nombreux acheteurs potentiels sont réticents à acquérir un bien.

2.4 – Exemples de transactions immobilières en Israël.

Ces exemples de transactions d'appartements anciens donnent une idée des prix réels auxquels ces appartements ont été vendus (source : Israel Tax Authority, Globes).

Jérusalem et environs

Un penthouse de 113 m², cinq pièces, au quatrième étage, avec une terrasse de soukka de 112 m² et une pièce de rangement de 6 m², rue Arye Dulzin près du zoo biblique, a été vendu pour 3,13 millions de NIS.

Un appartement de 65 m², trois pièces, au troisième étage, rue Ben Zion à Guivat Shaul, a été vendu pour 2,98 millions de NIS.

Un appartement-jardin de 81 m², quatre pièces, au premier étage avec une cour de 25 m² et un parking, rue Ben Uziel à Guivat Shaul, a été vendu pour 2,88 millions de NIS.

Un appartement de 95 m², quatre pièces, au premier étage, rue Harav Toledano à Ramat Shlomo, a été vendu pour 3,26 millions de NIS.

Un appartement de 74 m², trois pièces, au premier étage, dans le quartier de Talbiyeh, a été vendu pour 4,22 millions de NIS.

Un appartement de 102 m², quatre pièces, au cinquième étage, à Ma'alot Dafna, dans le nord de la ville, a été vendu pour 4,9 millions de NIS.

Tel-Aviv et région Centre

Holon

Un appartement de 85 m², quatre pièces, au quatrième étage, rue Yehoshua Rabinowitz dans le quartier Kiryat Sharet, avec parking, a été vendu pour 2,25 millions de NIS.

Un appartement de 117 m², cinq pièces, au septième étage, avec parking, rue Ehud Manor dans le quartier Pinchas Eilon, a été vendu pour 3,12 millions de NIS.

Un appartement de 100 m², quatre pièces, au huitième étage, avec parking, rue Zvi Tadmor dans le centre-ville, a été vendu pour 2,8 millions de NIS.

Herzliya

Un appartement de 80 m², 3,5 pièces, au premier étage, avec parking, rue Barak dans le centre-ville, a été vendu pour 2,7 millions de NIS.

Un appartement de 55 m², trois pièces, au deuxième étage, rue Harei Golan, a été vendu pour 2,24 millions de NIS.

Un appartement de 80 m², quatre pièces, au quatrième étage, avec parking, rue Haneurim dans le quartier Gan Rachelle, a été vendu pour 3,37 millions de NIS.

Haïfa et le Nord

Nahariya

Un appartement de 124 m², quatre pièces, au sixième étage, avec parking, rue Zamir dans le quartier Neve Yitzhak Rabin, a été vendu pour 1,72 million de NIS.

Un appartement de 154 m², cinq pièces, au deuxième étage, avec parking, rue Szold près de la mer, a été vendu pour 4,2 millions de NIS.

Un appartement de 132 m², quatre pièces, au quatrième étage, avec ascenseur et parking, rue Weizmann dans le centre-ville, a été vendu pour 1,61 million de NIS.

Beersheva et le Sud

Kiryat Malakhi

Un appartement de 69 m², quatre pièces, au premier étage, rue Weizmann, a été vendu pour 1,43 million de NIS.

Un appartement de 94 m², quatre pièces, au quatrième étage, avec parking, boulevard KKL, a été vendu pour 1,83 million de NIS

Prof. Alain Rajchman, 30 Janvier 2026, droits réservés à Z&K;, Real Estate Management & Maintenance LTD