

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

Prof. Alain RAJCHMAN, économiste consultant

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

1 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCIÈRES

1. – L'Agence MOODY's affiche son optimisme sur l'économie israélienne

Le dernier rapport de l'agence de crédit indique qu'il n'existe aucune pression, ni à la hausse ni à la baisse, sur la note de crédit d'Israël.

L'agence internationale de notation Moody's a publié son rapport semestriel sur l'économie israélienne, résumant les six premiers mois de 2026. Le rapport indique qu'il n'existe aucune pression, ni à la hausse ni à la baisse, sur la note de crédit d'Israël ni sur la perspective de notation, en raison de plusieurs facteurs conjoints. Selon Moody's, d'une part, l'économie israélienne présente des données macroéconomiques solides, et d'autre part, elle fait face à une situation géopolitique complexe (notamment dans le contexte des élections à venir), ainsi qu'à un budget de défense élevé en raison de la guerre en cours. L'ensemble de ces éléments conduit Moody's à attendre avant de prendre une décision de notation, afin d'observer l'évolution de la situation.

Le rapport ne comporte aucune décision de notation ; la note d'Israël reste donc à Baa1, avec une perspective « stable ». En janvier, Moody's avait relevé la perspective de la note de l'économie israélienne de « négative » à « stable ».

La prochaine décision de notation de Moody's interviendra dans quelques mois et, selon les estimations du marché, aucun changement de la note ni de la perspective n'est attendu — du moins pas avant les élections à la Knesset prévues le 27 octobre. L'agence de notation préférerait, semble-t-il, attendre plus de clarté sur le plan géopolitique avant de statuer.

Les raisons de la dégradation de la note en 2024 restent sous-jacentes. Les difficultés de la société et de l'économie qui ont, ces dernières années, affecté négativement la note de crédit d'Israël n'ont pas disparu.

Début 2023, l'agence avait émis un avertissement concernant les dommages potentiels à l'économie israélienne liés à la réforme judiciaire. En avril 2023, elle avait annoncé le passage de la note d'Israël de « positive » à « stable ». En juillet 2023, elle avait de nouveau mis en garde contre cette réforme et contre un risque important de conséquences économiques négatives. En février 2024, à la suite du déclenchement de la guerre, Moody's a annoncé la première dégradation de la note de crédit de l'État d'Israël. En septembre 2024, l'agence a abaissé une nouvelle fois la note, de deux crans, la faisant passer de A1 à Baa1 sur l'ensemble de l'année 2024.

En novembre 2025, un premier signal positif est apparu lorsque S&P a relevé la perspective de la note d'Israël de « négative » à « stable » ; en janvier 2026, Moody's a pris une décision similaire en révisant également la perspective à « stable ». La note de crédit attribuée par Moody's à Israël demeure à Baa1. Dans cette même décision, Moody's a indiqué qu'une poursuite de la baisse des risques géopolitiques, une réduction du déficit (qui a reculé de 0,4% points de pourcentage en juin pour atteindre 3,3% du PIB), ainsi que des mesures de rigueur budgétaire, soutiendraient une éventuelle hausse de la note. À l'inverse, les tensions géopolitiques sont mentionnées comme un facteur susceptible de peser sur la notation — on peut donc raisonnablement supposer que la prochaine décision interviendra après les élections prévues au mois d'octobre.

1.2 – L'inflation à son plus bas niveau depuis 5 ans.

L'indice des prix à la consommation (CPI) est resté inchangé en juin, alors que les prix des logements ont fortement reculé.

L'indice des prix à la consommation (CPI) en Israël est resté stable en juin 2026 par rapport au mois précédent, comme attendu par les économistes, selon les données publiées par le Bureau central des statistiques. Sur les douze derniers mois, l'indice a augmenté de 1,6%, se situant dans la fourchette cible annuelle d'inflation de la Banque d'Israël (1% à 3%), en baisse par rapport à 1,9% sur les douze mois se terminant fin mai 2026.

Des baisses significatives de prix moyens ont été enregistrées en juin pour plusieurs postes : les fruits et légumes frais (-5,2%), l'habillement et les chaussures (-2,7%), les transports (-0,7%), le mobilier et l'équipement du foyer (-0,5%), les carburants (-3,1%) ainsi que les voyages à l'étranger (-1,6%).

En revanche, des hausses de prix ont été observées dans les domaines de la culture et des loisirs (+1%), de l'entretien du logement (+0,7%), de la santé (+0,6%) et de l'alimentation (+0,4%).

La baisse des prix de l'immobilier se poursuit. Le Bureau central des statistiques a également publié l'évolution des prix des logements (qui ne sont pas inclus dans l'indice général) entre avril et mai.

En moyenne, les prix ont reculé de 1%, après une timide reprise de 0,3% le mois précédent. À Tel-Aviv, les prix ont chuté de 2,3% sur cette période, et à Jérusalem de 1,8%. À Haïfa, ils ont diminué de 0,5%, et de 0,3% dans la région nord. Les prix sont restés inchangés dans les régions centre et sud.

En comparaison annuelle — entre avril-mai 2026 et avril-mai 2025 — les prix moyens des logements ont baissé de 2%.

1.3 – Au début du mois, la Banque d'Israël a abaissé de nouveau son taux directeur

La Banque d'Israël considère que l'inflation cède du terrain. Elle a révisé à la baisse sa prévision d'inflation pour 2026, de 2,2% à 1,8%, et prévoit un taux directeur à 3% dans douze mois.

Le comité monétaire de la Banque d'Israël, dirigé par le gouverneur Prof. Amir Yaron, a abaissé le taux d'intérêt de 0,25 point, le portant à 3,5%, conformément aux attentes de la plupart des économistes. Cette décision s'explique par la vigueur du shekel, la stabilité des prix avec une inflation bien en dessous de la limite supérieure de la cible annuelle de 3%, ainsi que par la diminution de la prime de risque d'Israël.

Il s'agit de la deuxième baisse consécutive du taux directeur, après une réduction de 0,25 point lors de la précédente réunion fin mai, et de la quatrième baisse depuis novembre 2025.

Pour justifier sa décision, la Banque d'Israël a indiqué que le MOU signé entre les États-Unis et l'Iran a entraîné une baisse des prix de l'énergie et un apaisement des tensions géopolitiques mondiales, bien que le niveau d'incertitude demeure élevé et que les tensions reprennent.

La Banque d'Israël a également revu à la baisse sa prévision d'inflation pour 2026, de 2,2% à 1,8%, et anticipe un taux directeur de 3% dans un horizon de douze mois.

La Banque d'Israël a déclaré : « Le taux d'inflation en mai est resté stable autour du point médian de la fourchette cible, et la prime de risque est comparable à celle observée avant octobre 2023. Globalement, au cours de la période examinée, le shekel s'est déprécié avec une forte volatilité. »

Le département de recherche de la Banque d'Israël prévoit une croissance du PIB de 4% en 2026 et de 5,5% en 2027. « Selon l'évaluation du département de recherche, si le budget de la défense n'augmente pas au-delà de la marge prévue dans le budget de l'État, le déficit budgétaire devrait atteindre 4,9% du PIB en 2026 et 4,2% du PIB en 2027. »

1.4 – La hausse des recettes fiscales favorise une contraction du déficit budgétaire

Le déficit budgétaire d'Israël sur les douze mois se terminant fin juin 2026 s'est établi à 3,3% du PIB, en baisse par rapport à 3,75% fin mai 2026. Il reste relativement faible, nettement en dessous de l'objectif budgétaire de 4,9% fixé pour fin 2026.

Pour le seul mois de juin 2026, le déficit s'est élevé à 8,6 milliards de shekels (NIS), contre 16,8 milliards en juin 2025. Depuis le début de l'année, le déficit cumulé a atteint 6,8 milliards de shekels, et sur les douze mois jusqu'à fin juin 2026, il totalise 73 milliards de shekels.

Les recettes de l'État en juin sont restées élevées, à 45,7 milliards de shekels. Et depuis le début de l'année, les recettes publiques ont atteint 307 milliards de shekels, soit une hausse de 11% par rapport à la période correspondante. En revanche, les dépenses publiques sont restées relativement modérées ; toutefois, selon le rapport ministériel, elles devraient augmenter au second semestre.

Parmi les ministères, le ministère de la Défense a enregistré la plus forte hausse des dépenses le mois dernier, avec une augmentation de 8,7% par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que les ministères économiques ont vu leurs dépenses diminuer de près de 10%.

Un bond des recettes fiscales favorise une contraction du déficit budgétaire. En juin 2026, les recettes fiscales de l'État se sont élevées à 45,2 milliards de shekels, en hausse de 28% par rapport à juin 2025. Les recettes issues des impôts directs ont augmenté de 31% sur un an, celles des impôts indirects de 19%, et celles provenant des redevances de 27%. Cette hausse s'explique en partie par des paiements différés, une diminution des acomptes, ainsi que par le ralentissement de l'activité consécutif à la guerre en juin 2025. L'augmentation des recettes issues des impôts indirects s'explique notamment par une hausse des importations de véhicules en juin 2026 et par des niveaux plus faibles de TVA et de recettes d'importation en juin 2025, liés à des reports de paiement de TVA et à un faible niveau d'importations durant la guerre avec l'Iran.

Même en neutralisant les effets de la guerre en juin 2025, la hausse réelle reste de 15%. La prévision de recettes fiscales pour 2026 a été révisée début juin 2026 à 567,4 milliards de shekels. La prévision pour le premier semestre 2026 était de 294,5 milliards, tandis que les recettes effectives sur cette période ont atteint 297 milliards.

Selon l'économiste en chef du ministère des Finances, Shmuel Abramson, l'excédent observé en juin s'explique en grande partie par l'augmentation des importations de véhicules ainsi que par des recettes élevées d'impôt sur les sociétés et de retenues fiscales dans les secteurs financier et technologique.

2 – Les perspectives du marché immobilier

2.1 – Le shekel fort freine les achats d'appartements des résidents étrangers.

La force du shekel a freiné la demande des Américains achetant des logements à Jérusalem, qui détient déjà le plus grand stock de logements neufs invendus du pays.

Selon une enquête du ministère des Finances, 684 logements ont été achetés à Jérusalem par des résidents étrangers en 2025. À Tel-Aviv, les résidents étrangers ont acquis 186 logements l'an dernier, à Netanya 169 et à Beit Shemesh 137. Cela n'a rien de surprenant : Jérusalem est considérée comme un pôle majeur de demande pour les résidents étrangers, l'achat d'un appartement y étant perçu non seulement comme un investissement immobilier, mais aussi comme un ancrage identitaire.

Cependant, ces derniers mois, la situation a commencé à évoluer. L'appréciation du shekel face au dollar américain d'environ 20% depuis le début de 2025 freine la demande dans la capitale, et les agents immobiliers signalent un ralentissement des transactions, notamment dans les quartiers prisés par les résidents étrangers. Tout cela intervient alors que Jérusalem arrive en tête du nombre de logements neufs invendus, tandis que les prix des appartements ont commencé à baisser.

Au cours de la période de mars-avril 2026, on estime la baisse des achats des Américains à près de 20%.

Le ralentissement de la demande des non-résidents américains a commencé à apparaître au

début de 2026, mais ces derniers mois, la tendance négative semble s'accroître. Les données du ministère des Finances montrent qu'en mars 2026, le nombre d'appartements achetés par des Américains a augmenté par rapport à l'année précédente (84 contre 65), mais leur part relative dans l'ensemble des achats de résidents étrangers a diminué, passant de 53% à 49%. Le ministère souligne que l'une des principales explications est la faiblesse du dollar face au shekel, qui a affecté la rentabilité des transactions pour les acheteurs américains.

La baisse de la demande des résidents étrangers est particulièrement marquée à Jérusalem. Plus de la moitié des achats d'Américains en Israël au premier trimestre se concentraient dans la capitale, mais cela représente une baisse de 5% par rapport à la même période l'an dernier. La tendance s'est aggravée au deuxième trimestre : selon le ministère des Finances, les achats des Américains à Jérusalem ont chuté de 18% en mars-avril.

Selon Globes et au-delà des chiffres, les agents immobiliers et les experts en évaluation opérant à Jérusalem signalent également des difficultés à vendre aux résidents étrangers. L'avocat et expert immobilier Kobi Bir, actif principalement à Jérusalem, explique que le renforcement du shekel face au dollar s'est traduit par une hausse d'environ 20% du prix des appartements pour les acheteurs américains. « Il existe un sentiment clair de stagnation sur le marché des résidents étrangers à Jérusalem. Ce n'est pas qu'il y ait eu un boom auparavant — la guerre a aussi eu son impact — mais il ne fait aucun doute que la faiblesse du dollar a fortement freiné la demande. »

Alyssa Friedland, courtière en appartements de luxe chez Remax Hazon à Jérusalem, partage ce constat : « Il y a six mois, j'avais quatre personnes intéressées par un appartement de luxe dans le quartier de Talbiya, au prix de 14 millions de shekels. Aujourd'hui, c'est peut-être une personne toutes les deux semaines. » Selon elle, le phénomène ne se limite pas au segment du luxe : le quartier de Baka, également prisé par les résidents étrangers, connaît lui aussi une baisse des transactions. « Aujourd'hui, la majorité des transactions provient d'acheteurs israéliens, tandis que les résidents étrangers restent attentistes », ajoute-t-elle.

La baisse de la demande des résidents étrangers à Jérusalem intervient à un moment particulièrement sensible pour le marché local, déjà sous pression en raison d'une offre

élevée. La ville arrive actuellement en tête en termes de logements neufs invendus, avec plus de 10 000 unités en attente d'acheteurs.

Parallèlement, les prix des appartements dans la capitale sont orientés à la baisse. Selon les données du Bureau central des statistiques, le prix moyen d'un appartement dans le district de Jérusalem a atteint un pic d'environ 3,11 millions de shekels fin 2025, avant de reculer d'environ 5,5% au premier trimestre 2026, à 2,94 millions de shekels. En rythme annuel, cela représente une baisse cumulée d'environ 20%. Dans ce contexte, l'enquête du ministère des Finances montre que les achats des résidents étrangers à Jérusalem se concentrent principalement sur des biens haut de gamme, avec un prix médian de 5,1 millions de shekels au premier trimestre.

Selon une analyse de Matan Shitrit, économiste en chef de Phoenix, du point de vue d'un acheteur américain, l'écart entre le prix d'un appartement moyen en shekels et son équivalent en dollars atteint déjà plusieurs dizaines de pourcentage. « Depuis la fin du premier semestre 2024, le prix moyen d'un appartement en Israël, selon le Bureau central des statistiques, est resté quasiment inchangé en termes nominaux. En termes réels, il a même déjà baissé, et ce avant même de prendre en compte les promotions et avantages qui soutiennent de nombreuses transactions », explique-t-il.

En revanche, une fois convertis en dollars, ces prix donnent une image totalement différente : les prix des logements en Israël ont augmenté d'environ 27% en termes de dollars, en raison de l'appréciation rapide du shekel combinée à l'affaiblissement du dollar. «

Pour mettre les choses en perspective, alors que l'acheteur israélien voit un prix moyen relativement stable ces deux dernières années (environ 2,33 millions de shekels), pour un résident étranger, le prix moyen est passé d'environ 630 000 dollars à près de 790 000 dollars sur la même période. Autrement dit, le marché immobilier israélien peut sembler stable en shekels, mais il est devenu nettement plus cher pour les acheteurs étrangers. »

2.2 – Forte hausse des emprunts immobiliers contractés par les résidents étrangers

Selon les dernières statistiques, on observe un nombre record d'emprunts immobiliers pour des logements d'une valeur supérieure à 5 millions de shekels, ce qui laisse penser que les résidents étrangers achètent plutôt des biens immobiliers de haut de gamme et de luxe.

En juin 2026, les résidents étrangers ont contracté des emprunts immobiliers pour un montant total de 686 millions de shekels, selon la Banque d'Israël, contre 582 millions en mai. Bien que ces volumes soient très faibles (environ 0,1 % de l'ensemble des emprunts immobiliers), leur croissance mensuelle de près de 20 % est forte.

Parallèlement, au mois de juin les emprunts immobiliers contractés pour l'acquisition d'appartements de luxe ont nettement augmenté : les acheteurs d'appartements haut de gamme, c'est-à-dire ceux dont la valeur dépasse 5 millions de shekels, ont contracté des emprunts immobiliers d'un montant d'environ 1,8 milliard de shekels, un record absolu.

Les acheteurs d'appartements d'une valeur comprise entre 3 et 5 millions de shekels ont contracté des prêts hypothécaires d'une valeur de 3,1 milliards de shekels, soit le deuxième montant le plus élevé jamais enregistré.

Au total, 44 % des prêts hypothécaires contractés concernaient des appartements d'une valeur supérieure à 3 millions de shekels, un autre record.

Le mois dernier, des prêts hypothécaires d'une valeur totale de 11,1 milliards de shekels ont été contractés. Le montant moyen brut des prêts hypothécaires contractés s'élevait à environ 1,1 million de shekels, soit le même montant que le prêt hypothécaire moyen contracté sur le marché libre par des acheteurs non investisseurs.

Les investisseurs ont continué à contracter des prêts hypothécaires très importants le mois dernier : le prêt hypothécaire moyen pour un appartement acheté par un investisseur a atteint 1,37 million de shekels. Quant aux acheteurs d'appartements dans le cadre de programmes de logements sociaux, ils ont contracté un prêt hypothécaire moyen de 748 millions de shekels..

2.3 – Une sélection de transactions immobilières récentes en Israël.

Une sélection de transactions immobilières récentes en Israël, notamment à Tel-Aviv, Ramat Gan, Yehud, Shoham, Haïfa et Beer-Sheva d'appartements de seconde main.

Tel-Aviv et région centre

Tel-Aviv : une maison de 85 m², comprenant 3,5 pièces, avec des droits de construction de 240 m² pour deux unités, située rue Haim Sereni dans le quartier de Yad Eliyahu, a été vendue pour 3,5 millions de NIS.

Ramat Gan : un appartement de 119 m², de cinq pièces, au deuxième étage, avec parking, situé rue Mandes à Kiryat Krenitzki, a été vendu pour 3,1 millions de NIS.

Un appartement de 72 m², de quatre pièces, au premier étage, situé rue Bar Yochai dans le complexe Negba, a été vendu pour 2,15 millions de NIS.

Un appartement de 56 m², de trois pièces, au deuxième étage, avec parking, situé boulevard Yerushalayim, a été vendu pour 2,2 millions de NIS.

Un appartement de 55 m², de deux pièces, au deuxième étage, situé Derekh Ben Gourion, a été vendu pour 1,86 million de NIS.

Yehud : un appartement de 177 m², de quatre pièces, au cinquième étage, avec parking, situé rue Ha'atzmaout, a été vendu pour 2,77 millions de NIS.

Un appartement de 229 m², de cinq pièces, au cinquième étage, avec parking, situé rue Tamar à Neve Monoson, a été vendu pour 3,6 millions de NIS.

Un appartement de 143 m², de quatre pièces, au septième étage, avec un toit de 143 m², situé rue Ashkenazi, a été vendu pour 2,35 millions de NIS.

Shoham : un appartement de 141 m², de cinq pièces, au deuxième étage, avec deux places de parking, situé rue Ha'etrog, a été vendu pour 4,1 millions de NIS. Un appartement de 74 m², de trois pièces, au quatrième étage, situé rue Hermon, a été vendu pour 2,4 millions de NIS.

Haïfa et le nord

Haïfa : un appartement de 104 m², de cinq pièces, au premier étage, avec parking, situé rue Freud, a été vendu pour 2 millions de NIS.

Un appartement de 75 m², de trois pièces, au deuxième étage, situé rue Paz Saadia à Ramat Ha'aliya, a été vendu pour 1,6 million de NIS.

Un appartement de 96 m², de quatre pièces, au premier étage, situé rue Aider à Neve Ganim, a été vendu pour 1,97 million de NIS.

Un appartement de 54 m², de trois pièces, au quatrième étage, situé boulevard HaMeginim à Kiryat Eliezer, a été vendu pour 1 million de NIS. Un appartement de 56 m², de trois pièces, au quatrième étage, avec parking, situé rue Hativat Carmeli à Neve Paz, a été vendu pour 800 000 NIS.

Beer-Sheva et le sud

Beer-Sheva : un appartement de 115 m², de quatre pièces, au quatrième étage, avec parking, situé rue Nachum Goldman à Ramot Bet, a été vendu pour 1,3 million de NIS.

Un appartement de 175 m², de cinq pièces, au quatrième étage, avec parking, situé rue Yosef Burg à Neve Zeev, a été vendu pour 1,94 million de NIS.

Un appartement de 88 m², de trois pièces, au deuxième étage, situé rue Bnei Or dans le quartier Bet, a été vendu pour 850 000 NIS.

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

Prof. Alain Rajchman, 26 Juillet 2026, droits réservés à Z&K, Real Estate Management & Maintenance LTD