



נדל"ן · Intelligence Immobilière Israël · ישראל

Rapport hebdomadaire — 11 juillet 2026

Semaine du 2026-07-11

Résumé exécutif

Opportunité n°1 cette semaine : לוד — score d'opportunité 87/100.

1 לוד

score 87.4 — prix sous les zones comparables, 13 catalyseurs à proximité, +9.0% sur 12 mois

DONNÉES MOYENNES

2 רמלה

score 87.0 — prix sous les zones comparables, 17 catalyseurs à proximité, +10.5% sur 12 mois

DONNÉES FAIBLES

3 באר שבע

score 83.6 — prix sous les zones comparables, 17 catalyseurs à proximité, +2.0% sur 12 mois

DONNÉES SOLIDES

- Meilleure affaire détectée : רמות הרכס — 4.0 pièces, 314 m², ₪1.65M, 54.4% sous la médiane locale.
- Momentum le plus fort : גוש עציון - ירושלים (+124.5% sur 12 mois).
- 8 grands projets en construction, dont Tel Aviv Green Line LRT.
- 943 complexes de rénovation urbaine (pinui-binui) déclarés au niveau national ; densité maximale : גוש עציון - ירושלים (197 complexes).
- Couverture : 3,477 annonces actives, 56 zones réévaluées cette semaine, 1013 catalyseurs suivis.

⚠ Notes sur les données — à lire avant toute décision :

- Les annonces datent de 90 jours — dernière collecte Yad2 le 12/04/2026. Les prix et la disponibilité ont pu évoluer.
- Aucune annonce de location en base — rendements locatifs indisponibles cette semaine.
- 3,000 transactions réelles (nadlan.gov.il) intégrées (02/2026 → 06/2026) ; l'historique long (9,621 lignes) reste synthétique — les scores de momentum gagneront en fiabilité au fil des collectes hebdomadaires.

56

Zones analysées

1,392

Transactions réelles
(90 j)

3,477
















Annonces actives






1013

Catalyseurs actifs

Meilleures opportunités d'investissement

Classement : sous-évaluation (40 %) + catalyseurs à venir (35 %) + momentum des prix (25 %)

#	Zone	Ville	Score	Valeur	Catalyseurs	Momentum	₪/m ²
1	לוד	7100	 87.4	100	79	79	₪15,47
2	רמלה	7200	 87.0	100	79	77	₪12,88
3	באר שבע	9000	 83.6	96	81	67	₪11,52
4	בית שמש	2630	 77.8	100	53	77	₪17,25
5	פתח תקווה	7900	 76.8	60	100	71	₪24,46
6	נתניה	7400	 76.0	61	100	67	₪24,37
7	ראשון לציון	8400	 74.7	63	84	80	₪23,96
8	נס ציונה	7700	 73.4	86	66	64	₪22,24
9	חולון	6600	 72.6	47	100	76	₪26,23
10	בת ים	6200	 72.4	53	100	64	₪25,65
11	אשדוד	70	 69.6	53	87	72	₪17,40
12	ירושלים גוש - עציון	3000	 68.4	27	100	90	₪34,23
13	מגדל העמק	9750	 67.7	84	52	63	₪10,36
14	כרמיאל	9300	 65.9	85	43	67	₪10,27
15	קריית אונו	6950	 63.7	32	89	80	₪28,81

#	Zone	Ville	Score	Valeur	Catalyseurs	Momentum	₪/m²
16	נהריה	9400	 63.0	55	67	71	₪12,95
17	גבעתיים	6400	 62.6	20	100	78	₪30,73
18	אבן יהודה	6800	 62.6	90	23	74	₪21,42
19	חדרה	9200	 61.9	27	93	74	₪15,13
20	תל אביב - צפון	5000	 57.2	0	100	89	₪52,52

Catalyseurs d'infrastructure & d'investissement

Projet	Type	Statut	Zone	Livraison prévue	Investissement
Tel Aviv Red Line LRT	Gare / métro	En service		—	—
Tel Aviv Green Line LRT	Gare / métro	En construction		—	—
Jerusalem Light Rail Purple Line	Gare / métro	En construction		—	—
Israel Railways - Haifa - Tel Aviv Fast Rail	Gare / métro	En construction		—	—
Israel Railways - Karmiel - Akko Line	Gare / métro	En service		—	—
Israel Railways - Tel Aviv - Beer Sheva Express	Gare / métro	En construction		—	—
Google Israel R&D Center - Tel Aviv	Investissement tech	En service		—	—
Microsoft Israel R&D Center - Herzliya	Investissement tech	En service		—	—
Intel Campus Expansion - Kiryat Gat	Investissement tech	En construction		—	₪25.0 Md

Projet	Type	Statut	Zone	Livraison prévue	Investissement
NVIDIA Israel R&D - Tel Aviv	Investissement tech	En service		—	—
Amazon AWS Israel Region - Tel Aviv	Investissement tech	En service		—	—
Meta (Facebook) Israel R&D - Tel Aviv	Investissement tech	En service		—	—
Intel Israel Headquarters - Haifa	Investissement tech	En service		—	—
Microsoft R&D Center - Haifa	Investissement tech	En service		—	—
Google R&D Center - Haifa	Investissement tech	En service		—	—
Jerusalem Technology Park - Har Hotzvim	Investissement tech	En service		—	—
Jerusalem Innovation Center - Malha	Investissement tech	En service		—	—
CyberSpark - National Cyber Campus Beer Sheva	Investissement tech	En service		—	—
Ben Gurion University Advanced Technology Park	Investissement tech	En service		—	—
Teva Pharmaceutical HQ - Petah Tikva	Investissement tech	En service		—	—
ECI Telecom / Converse Technology Park - Petah Tikva	Investissement tech	En service		—	—
NVIDIA / Mellanox Technologies Campus - Yokneam	Investissement tech	En service		—	≈10.0 Md

Projet	Type	Statut	Zone	Livraison prévue	Investissement
Caesarea Business Park - Tech Zone	Centre commercial	En service		—	₪8.0 Md
Intel R&D Center - Caesarea	Investissement tech	En service		—	—
Hadera Power Station Redevelopment - Tech/Industrial Zone	Centre commercial	Approuvé		—	₪2.0 Md
Karmiel Industrial and Hi-Tech Zone	Investissement tech	En service		—	—
Western Galilee Hospital Expansion - Nahariya	Hôpital / école	En construction		—	₪1.5 Md
Tower Semiconductor Fab - Migdal HaEmek	Investissement tech	En service		—	—
New Haifa Bay Port - Phase 2	Centre commercial	En construction		—	₪5.0 Md
Tel Aviv Purple Line (Metro Line M1)	Gare / métro	En construction		—	—

Rénovation urbaine — pinui-binui (פינוי-בינוי)

943 complexes déclarés au niveau national (source : רשות התחדשות עירונית / data.gov.il). Une forte densité de complexes signale un potentiel de revalorisation du quartier.

Zone	Complexes déclarés	Approuvés	En construction
ירושלים - גוש עציון	197	105	8
רמת גן	76	45	0
תל אביב - צפון	55	45	4
חיפה - כרמל	44	20	2
נתניה	40	32	2

Zone	Complexes déclarés	Approuvés	En construction
בת ים	37	29	1
פתח תקווה	37	23	2
חולון	25	17	0
הרצליה	24	10	2
גבעתיים	23	8	2
חדרה	21	13	1
ראשון לציון	19	5	3

Offre de logements à venir (pipeline)

Logements commercialisés via les loteries d'État (דירה בהנחה) depuis 2024 — indicateur avancé de l'offre. Une offre massive à venir pèse sur les prix : à lire comme un **vent contraire** pour les zones concernées.

Ville	Logements commercialisés (depuis 2024)	Dernière période
קרית גת	3,725	2024T4
בית שמש	2,412	2025T1
אלעד	1,670	2024T3
בני עי"ש	1,446	2024T4
אשקלון	1,265	2025T1
רחובות	906	2025T1
דימונה	731	2025T1
אם אל-פחם	682	2025T1
כפר סבא	598	2024T4
מגדל העמק	555	2025T1
קרית עקרון	486	2024T1
רכסים	474	2024T4

Zones à plus fort momentum de prix

Zone	3 mois	6 mois	12 mois	3 ans	Score momentum	Direction
ירושלים - גוש עציון	-5.4%	+123.4%	+124.5%	—	90	▲ Hausse
תל אביב - צפון	+6.5%	+8.7%	+12.3%	—	89	▲ Hausse
חיפה - כרמל	+0.7%	+4.7%	+6.8%	—	84	▲ Hausse
מודיעין	-1.1%	+1.9%	+5.0%	—	83	▲ Hausse
עומר	+3.1%	-0.9%	+11.3%	—	82	▲ Hausse
ראשון לציון	+2.1%	+5.5%	+8.9%	—	80	▲ Hausse
קריית אונו	+5.4%	+4.0%	+10.0%	—	80	▲ Hausse
רמת גן	+2.7%	+0.4%	+9.8%	—	79	▲ Hausse
תל אביב - יפו	+3.9%	+3.2%	+8.6%	—	79	▲ Hausse
לוד	+2.6%	+0.1%	+9.0%	—	79	▲ Hausse
רעננה	+1.8%	+2.7%	+8.3%	—	78	▲ Hausse
גבעתיים	+3.7%	+4.7%	+12.0%	—	78	▲ Hausse
מבשרת ציון	+1.6%	+10.4%	+9.9%	—	77	▲ Hausse
רמלה	+2.9%	+4.3%	+10.5%	—	77	▲ Hausse
הרצליה	-0.5%	+2.5%	+6.5%	—	77	▲ Hausse

Zones de vie — villages & moshavim proches des pôles d'emploi

Petites communes offrant des maisons individuelles à distance de trajet des grands pôles tech. Score de vie = proximité du pôle (40 %) + trajet (25 %) + rang socio-économique (20 %) + offre de maisons (15 %).

שביון

Savyon

81 / 100

MAISON ₪/M²
₪42,650

APPT ₪/M²
₪36,998

% MAISONS
75 %

RANG SOCIO-ÉCO.
10 / 10

Pôle le plus proche : לוד · 8.6 km · score 87 ·
13 catalyseurs

Trajet : 13 min en heure de pointe vers פתח תקווה - פארק טכנולוגי

עומר

Omer

79 / 100

MAISON ₪/M²
₪22,196

APPT ₪/M²
₪20,589

% MAISONS
57 %

RANG SOCIO-ÉCO.
9 / 10

Pôle le plus proche : באר שבע · 5.6 km · score 84 ·
17 catalyseurs

Trajet : 6 min en heure de pointe vers באר שבע - סייברספארק

כפר שמריהו

Kfar Shmaryahu

74 / 100

MAISON ₪/M²
₪45,998

APPT ₪/M²
₪40,480

% MAISONS
62 %

RANG SOCIO-ÉCO.
10 / 10

Pôle le plus proche : הרצליה · 2.4 km · score 54 ·
25 catalyseurs

Trajet : 5 min en heure de pointe vers רעננה - פארק עסקי

גן חיים

Gan Haim

73 / 100

MAISON ₪/M²
₪16,624

APPT ₪/M²
₪18,488

% MAISONS
81 %

RANG SOCIO-ÉCO.
6 / 10

Pôle le plus proche : פתח תקווה · 7.1 km · score 77 ·
39 catalyseurs

Trajet : 5 min en heure de pointe vers כפר סבא / נס ציונה ביומד

נהלל

Nahalal

72 / 100

MAISON ₪/M²
₪13,388

APPT ₪/M²
₪11,865

% MAISONS
69 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : מגדל העמק · 5.3 km · score 68 ·
7 catalyseurs

Trajet : 14 min en heure de pointe vers יוקנעם - אזור תעשייה

מיתר

Meitar

71 / 100

MAISON ₪/M²
₪17,488

APPT ₪/M²
₪14,908

% MAISONS
66 %

RANG SOCIO-ÉCO.
8 / 10

Pôle le plus proche : באר שבע · 11.6 km · score 84 ·
17 catalyseurs

Trajet : 14 min en heure de pointe vers באר שבע - סייברספארק

אבן יהודה

Even Yehuda

71 / 100

MAISON ₪/M²
₪19,812

APPT ₪/M²
₪21,442

% MAISONS
58 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : נתניה · 7.2 km · score 76
· 40 catalyseurs

Trajet : 16 min en heure de pointe vers רעננה
- פארק עסקי -

אלוני אבא

Aloney Abba

69 / 100

MAISON ₪/M²
₪14,549

APPT ₪/M²
₪13,150

% MAISONS
62 %

RANG SOCIO-ÉCO.
8 / 10

Pôle le plus proche : יוקנעם · 4.8 km · score 56
· 6 catalyseurs

Trajet : 8 min en heure de pointe vers יוקנעם
- אזור תעשייה

כפר יהושע

Kfar Yehoshua

68 / 100

MAISON ₪/M²
₪13,793

APPT ₪/M²
₪12,780

% MAISONS
65 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : יוקנעם · 3.6 km · score 56
· 6 catalyseurs

Trajet : 5 min en heure de pointe vers יוקנעם
- אזור תעשייה

בנימינה

Binyamina

61 / 100

MAISON ₪/M²
₪14,873

APPT ₪/M²
₪13,388

% MAISONS
69 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : חדרה · 9.8 km · score 62
· 21 catalyseurs

Trajet : 36 min en heure de pointe vers יוקנעם
- אזור תעשייה

מבשרת ציון

Mevasseret Zion

60 / 100

MAISON ₪/M²
₪27,814

APPT ₪/M²
₪26,924

% MAISONS
56 %

RANG SOCIO-ÉCO.
8 / 10

Pôle le plus proche : בית שמש · 17.6 km · score 78
· 7 catalyseurs

Trajet : 22 min en heure de pointe vers ירושלים - עיר

עין כרמל

Ein Carmel

59 / 100

MAISON ₪/M²
₪14,996

APPT ₪/M²
₪13,447

% MAISONS
58 %

RANG SOCIO-ÉCO.
6 / 10

Pôle le plus proche : יוקנעם · 12.3 km · score 56
· 6 catalyseurs

Trajet : 20 min en heure de pointe vers יוקנעם
- אזור תעשייה

זיכרון יעקב

Zichron Yaakov

58 / 100

MAISON ₪/M²
₪17,314

APPT ₪/M²
₪15,106

% MAISONS
66 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : **חדרה** · 15.4 km · score 62 · **21 catalyseurs**

Trajet : **30 min** en heure de pointe vers יוקנעם - אזור תעשייה

מכמורת

Mikhmoret

58 / 100

MAISON ₪/M²
₪22,516

APPT ₪/M²
₪19,588

% MAISONS
50 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : **נתניה** · 9.6 km · score 76 · **40 catalyseurs**

Trajet : **43 min** en heure de pointe vers רעננה - פארק עסקי

צור הדסה

Tzur Hadassah

57 / 100

MAISON ₪/M²
₪17,681

APPT ₪/M²
₪15,751

% MAISONS
53 %

RANG SOCIO-ÉCO.
7 / 10

Pôle le plus proche : **ירושלים - גוש עציון** · 5.2 km · score 68 · **197 catalyseurs**

Trajet : **54 min** en heure de pointe vers ירושלים - עיר



Meilleures annonces — valeur dans les meilleures zones

Classées par score de zone × décote vs médiane locale. Liens cliquables vers Yad2. « Coût total » = prix + mas rechisha (מס רכישה, om, profil investisseur) + agence 2 % + avocat 0,5 % (TVA incl.).

#	Localisation	Type	Pièces	m ²	Étage	Prix	₪/m ²	vs mé
1	רמות הרכס באר שבע	Rez-de-jardin	4.0	314	1/?	₪1.65M	₪5,255	-5
	Voir sur Yad2							
2	נווה נוי באר שבע	Maison	3.0	590	0/?	₪2.40M	₪4,068	-5
	Voir sur Yad2							
3	נווה נוי באר שבע	Maison	4.0	555	0/?	₪2.40M	₪4,324	-5
	Voir sur Yad2							

#	Localisation	Type	Pièces	m ²	Étage	Prix	₪/m ²	vs mé
4	כרמי גת בית שמש Voir sur Yad2	Rez-de-jardin	3.0	300	0/?	₪2.39M	₪7,967	-5
5	ברנע לוד Voir sur Yad2	Appartement	None	300	0/?	₪2.60M	₪8,667	-4
6	סלע ראשון לציון Voir sur Yad2	Maison	3.0	473	0/?	₪4.25M	₪8,985	-5
7	אבן גבירול ראשון לציון Voir sur Yad2	Duplex	5.5	370	0/?	₪4.15M	₪11,216	-5
8	רחובות ראשון לציון Voir sur Yad2	Rez-de-jardin	6.0	384	0/?	₪4.50M	₪11,719	-5
9	נאות הרצל נתניה Voir sur Yad2	Maison	2.5	330	0/?	₪2.58M	₪7,818	-4
10	תקומה / קרית חזני פתח תקווה Voir sur Yad2	Penthouse	4.0	194	3/?	₪2.50M	₪12,887	-4
11	מרכז העיר דרום נתניה Voir sur Yad2	Penthouse	4.5	184	7/?	₪2.35M	₪12,772	-4
12	נתניה נתניה Voir sur Yad2	Appartement	None	240	0/?	₪3.20M	₪13,333	-4
13	בן גוריון חולון Voir sur Yad2	Penthouse	5.0	260	7/?	₪3.59M	₪13,808	-4
14	דרום מערב ותיק בת ים Voir sur Yad2	Penthouse	5.0	200	4/?	₪2.75M	₪13,750	-4
15	דרום חדש, פארק הים בת ים Voir sur Yad2	Appartement	8.0	250	0/?	₪3.46M	₪13,840	-4
16	דרום מזרח בת ים Voir sur Yad2	Rez-de-jardin	4.0	310	0/?	₪4.39M	₪14,161	-4

#	Localisation	Type	Pièces	m ²	Étage	Prix	₪/m ²	vs mé
17	שעריה פתח תקווה Voir sur Yad2	Maison	3.0	353	0/?	₪3.34M	₪9,462	-3
18	קרית היובל ירושלים - גוש עציון Voir sur Yad2	Penthouse	4.0	160	6/?	₪2.90M	₪18,094	-4
19	עין כרם ירושלים - גוש עציון Voir sur Yad2	Rez-de-jardin	4.0	204	0/?	₪3.88M	₪19,015	-4
20	תל יהודה גבעתיים Voir sur Yad2	Penthouse	5.0	200	0/?	₪3.10M	₪15,500	-4

Méthodologie & limites connues

Comment les zones sont notées

- **Valeur (40 % du score d'opportunité)** : prix médian affiché au m² de la zone vs zones comparables (même ville, rang socio-économique similaire). Calculé sur les annonces Yad2 réelles quand la zone compte ≥ 8 annonces actives ; sinon repli sur les données de transactions.
- **Catalyseurs (35 %)** : projets d'infrastructure et d'investissement tech proches de la zone, pondérés par type, statut, taille et distance. Les projets sans coordonnées exactes sont attribués à leur zone à demi-poids.
- **Momentum (25 %)** : direction et vitesse de la tendance trimestrielle des prix (historique de transactions).
- **Rendement locatif brut** : loyer médian mensuel/m² × 12 ÷ prix de vente médian/m², par zone (≥ 5 annonces location et ≥ 5 vente). Brut — avant impôts, frais, vacance et entretien.
- **Mas rechisha (מס רכישה)** : barème 2025 investisseur (8 % jusqu'à ₪6,06 M, 10 % au-delà). Le barème résidence principale (דירה יחידה) est plus favorable. Barèmes mis à jour chaque 16 janvier.
- **Rénovation urbaine** : complexes pinui-binui déclarés (רשות התחדשות עירונית, data.gov.il) intégrés comme catalyseurs au niveau de la zone (localisation exacte non publiée).
- **Offre à venir** : logements commercialisés via les loteries d'État (data.gov.il) — présentée en unités absolues ; la normalisation par habitant viendra avec les données de population par ville.
- **Fiabilité des données** : SOLIDE = valorisation sur ≥ 20 annonces réelles ; MOYEN = 8–19 annonces ; FAIBLE = pas de valorisation sur annonces réelles.

Ce que ce rapport ne prend PAS en compte

- **Statut foncier** — bail ILA (חכירה) vs pleine propriété (בעלות) non capturé ; impact significatif sur la valeur.
- **État du bien et droits à bâtir d'un immeuble précis** — rénovation, droits TAMA 38 individuels non notés (le pinui-binui est couvert au niveau de la zone, pas de l'immeuble).
- **Financement** — taux hypothécaires et effet de levier hors périmètre ; tous les chiffres sont hors crédit et avant impôt sur la plus-value (מס שבח).
- Les prix affichés (Yad2) sont généralement quelques % au-dessus des prix de closing ; les comparaisons entre zones restent valables, mais les ₪/m² absolus sont des prix demandés.