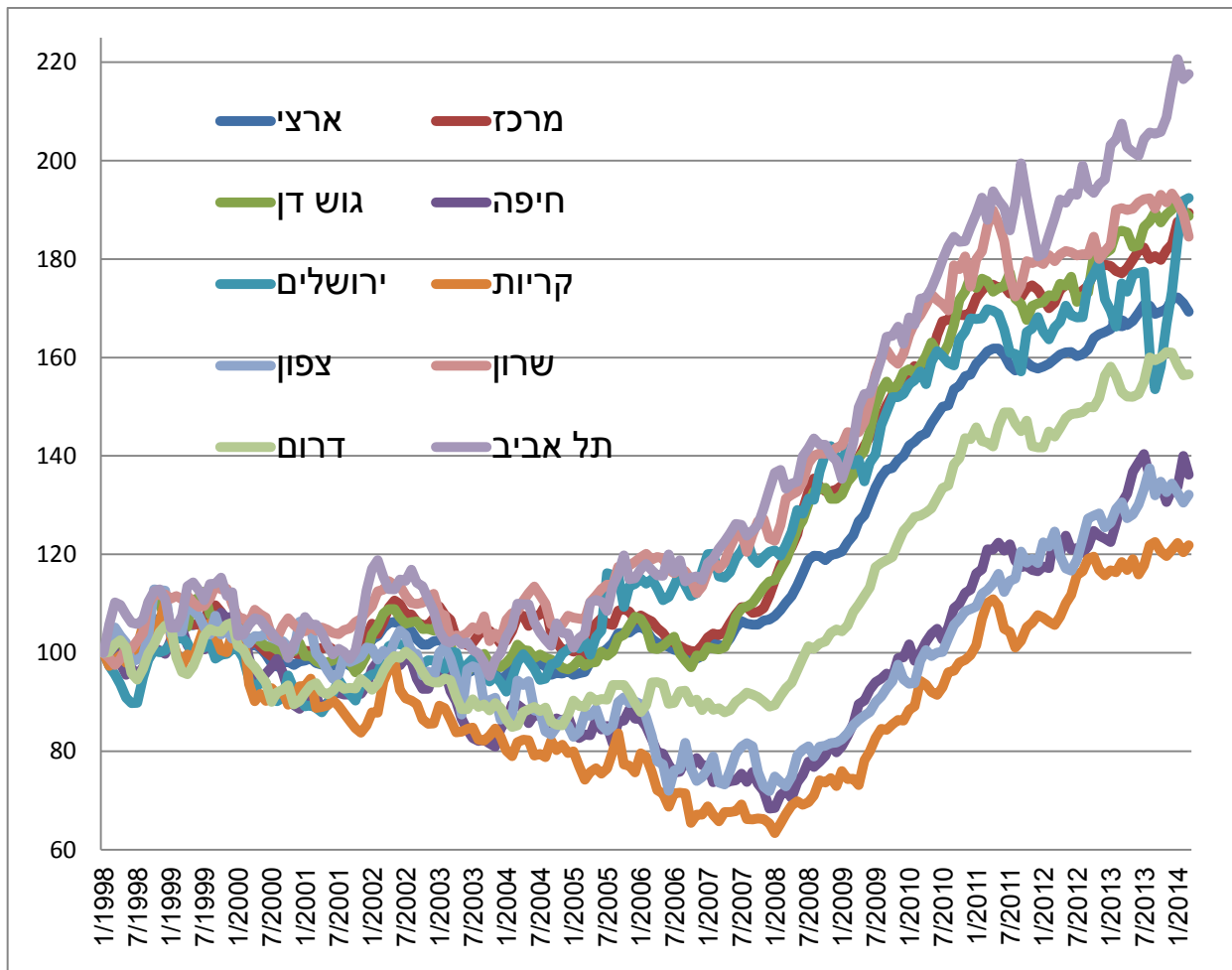


**מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות - GGII - Gazit Globe IDC Index - תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2014 ולתקופה ינואר 1998 עד מרץ 2014**

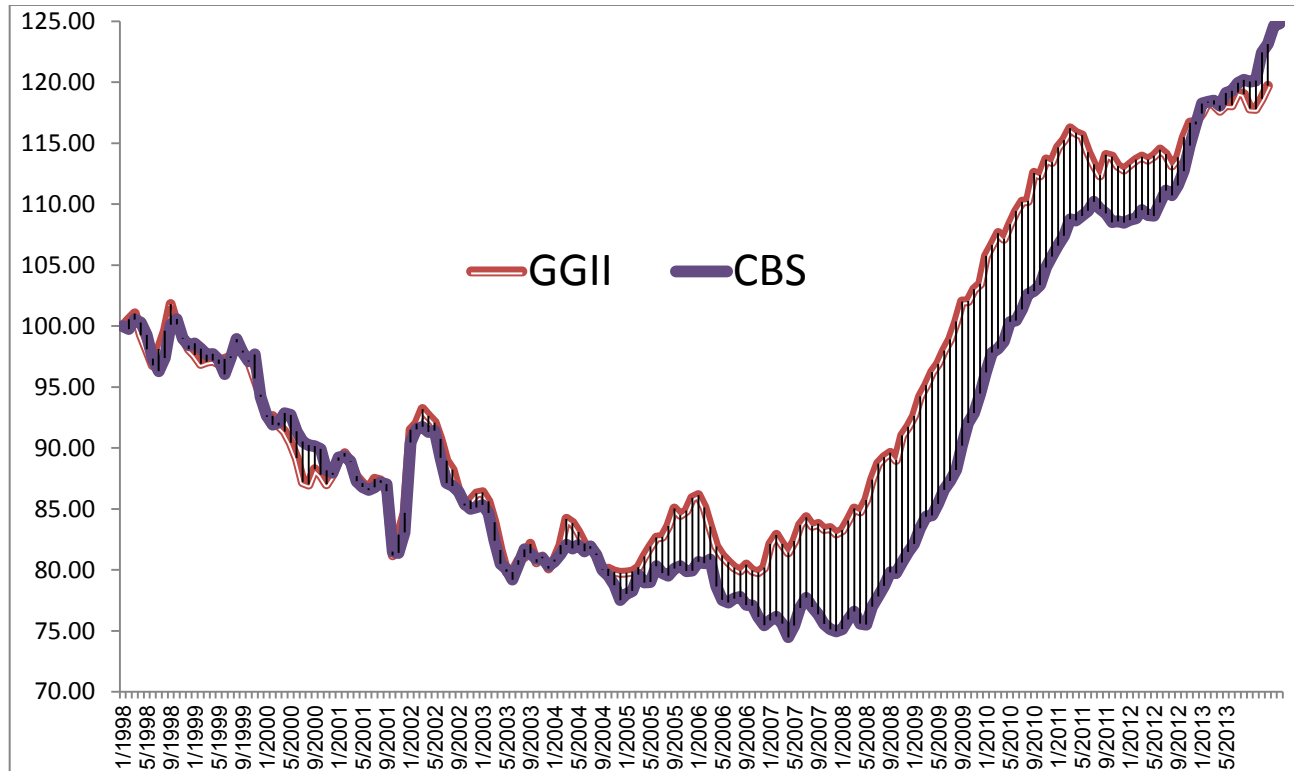
**רקע כללי**

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן במרכז הבינתחומי הרצליה פרסם לראשונה באוקטובר 2012 מדד חדש למחירי דירות. המדד מבוסס על טכניקת המדידות החוזרות המשמשת גם את מדד קייס שילר בארה"ב. טכניקת המדידות החוזרות מאפשרת לתקנן את המחירים כך שישקפו את השינויים החלים ברמות מחירי הדירות ולא את השינויים החלים בהרכב הדירות הנסחרות. מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII - Gazit Globe IDC Index) מבוסס על מדידת מחירי דירות שנסחרו פעמיים במהלך תקופה. באופן זה מודד המדד את השינויים שחלו במחירי דירות בין מועד מסחר אחד למועד מסחר שני ולכן מודד את השינויים במחירי דירות יד שניה. המדד אשר מפורסם אחת לרבעון, מחושב אחת לחודש ברמה ארצית ובנוסף, מציג את השינויים שחלו במחירי הדירות בתשעה אזורים גאוגרפיים שונים בישראל. טכניקת המדידה של המדד ויכולת הצגת הנתונים באזורים גאוגרפיים שונים בישראל, מקנים למדד את ייחודו.

**תרשים מספר 1: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות - נומינלי לתקופה ינואר 1998 עד ינואר 2014**



**תרשים מספר 2: השוואה בין מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII) לבין מדד הלמ"ס למחירי דירות (CBS)**



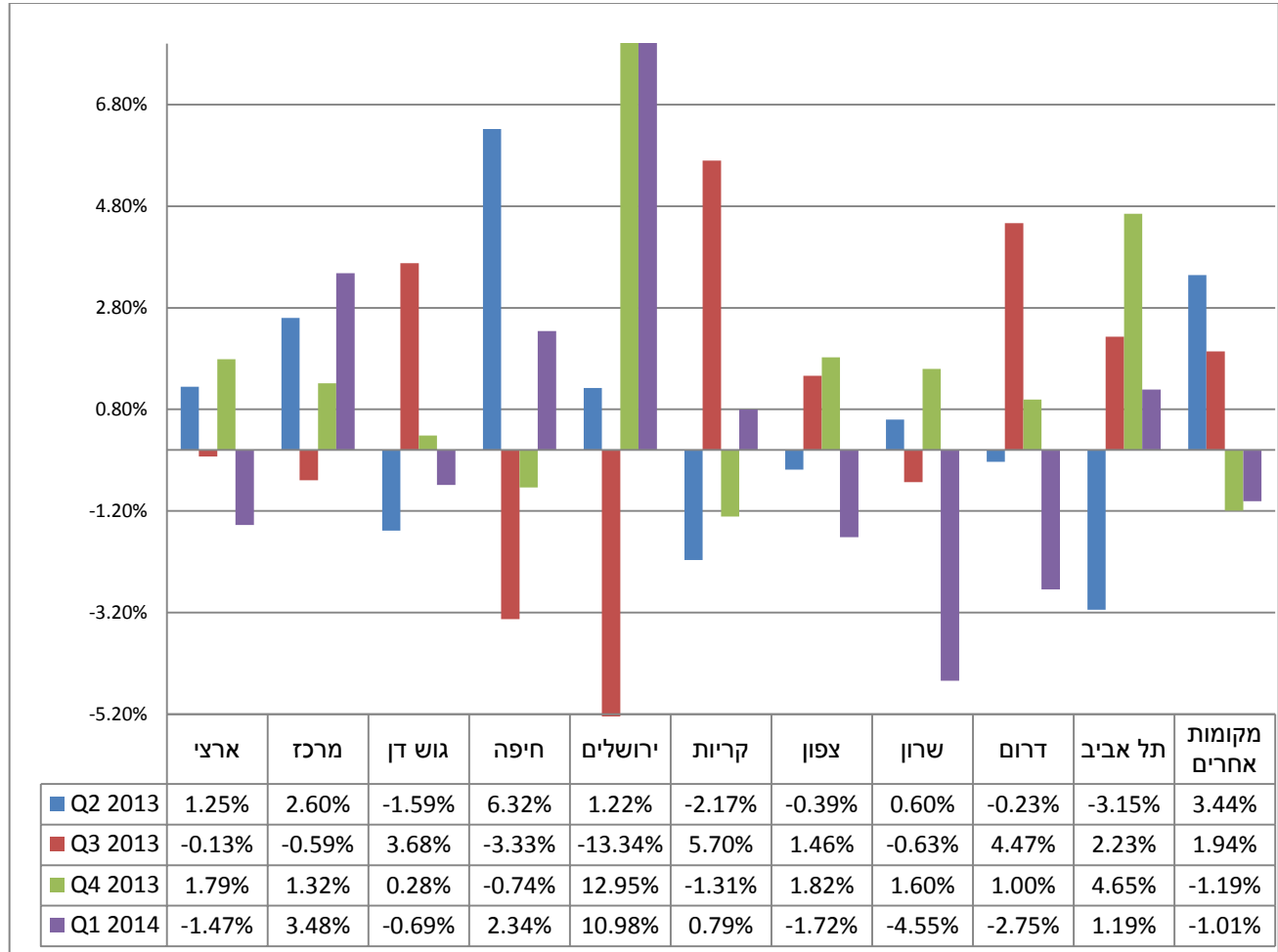
השוואה בין מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII) לבין מדד מחירי הדירות המפורסם על ידי הלמ"ס (CBS) מראה כי על פי מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII) עליית המחירים או שינוי המגמה, החלו כבר בשנת 2005, בעוד שלפי CBS שינוי המגמה במחירי הדירות החל בסוף שנת 2008. כמו כן, ניתן לראות כי מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII) מצביע על מגמת עליית מחירים נמוכה בכל רחבי הארץ מתחילת שנת 2011. לעומת זאת, לפי CBS קצב עליית המחירים עלה מאז. יתרונו של מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII) הינו ביכולתו לתאר את שינוי המחירים באזורים השונים, שכן מדינת ישראל הינה לחלוטין לא מיקשה אחת.

**תרשים מספר 3: מספר העסקאות המשמשות את מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות – GGII**



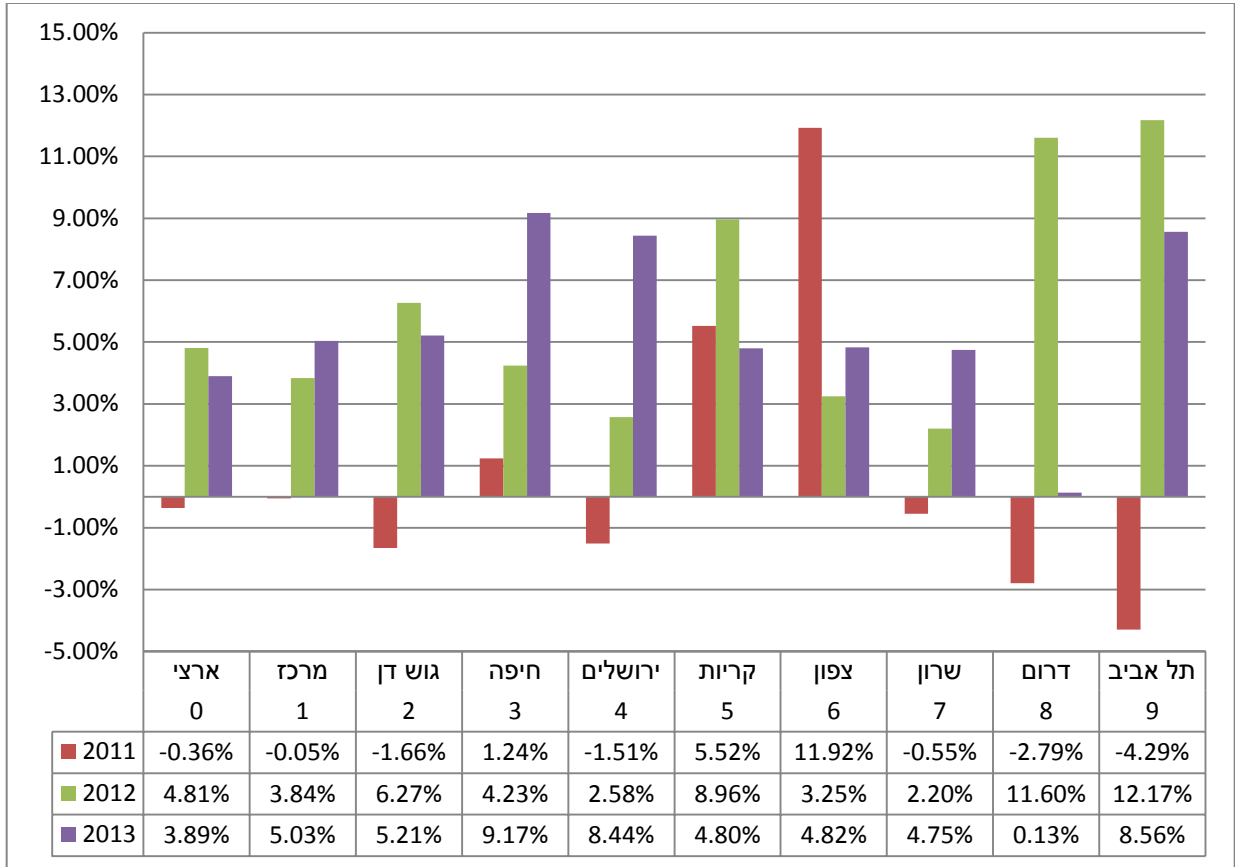
כפי שניתן לראות בתרשים מספר 3, ממצא נוסף העולה מבסיס הנתונים של מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII) הינו ירידה במספר העסקאות עליהן מבוסס המדד החל מתחילת שנת 2013, כאשר ברבעון הראשון לשנת 2014 מספר העסקאות היה הנמוך ביותר (כאמור, המדד מתבסס על עסקאות חוזרות בלבד ואינו כולל דירות חדשות).

**תרשים מספר 4: שיעורי שינוי נומינלי רבעוניים במחירי הדירות - רבעון שני 2013 עד רבעון ראשון 2014**



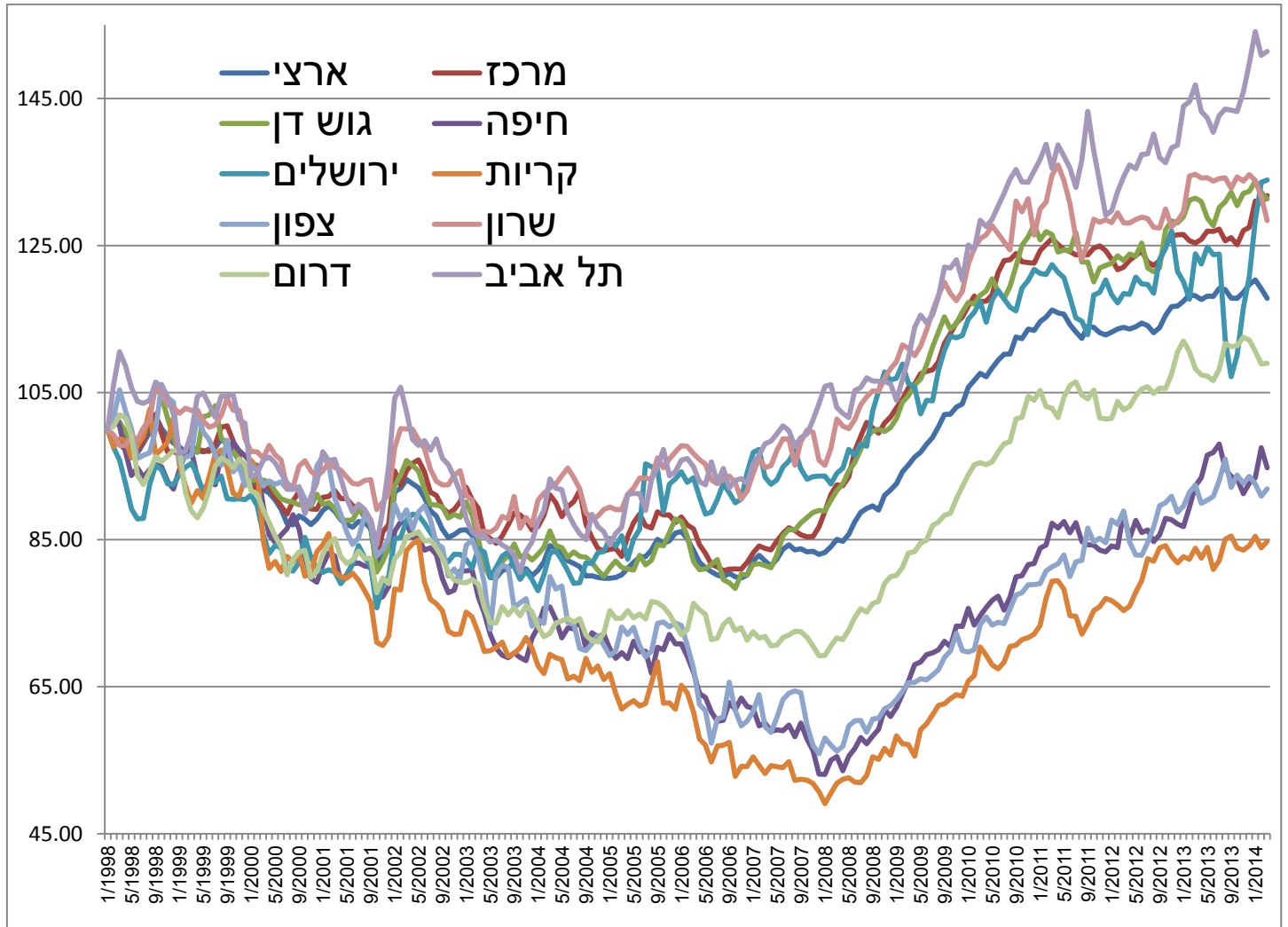
השינוי הבולט ביותר במחירי הדירות ברבעון הראשון של שנת 2014 הינו עליה נוספת במחירי הדירות בירושלים. אולם, מספר העסקאות הנמוך בירושלים בהחלט מעמיד את הממצא בסימן שאלה. מחירי הדירות בתל אביב המשיכו לעלות ברבעון הראשון של 2014, אולם בקצב נמוך יותר, המשקף מגמה שנתית של כ- 6% לעומת קצב עליית מחירים גבוה יותר בשנים 2012 ו- 2013. ברמה הארצית ירדו המחירים בשיעור של 1.4%, ממצא אשר יכול להצביע על שינוי מגמה.

**תרשים מספר 5: שיעורי שינוי נומינלי שנתי במחירי הדירות לתקופה 2011-2013**



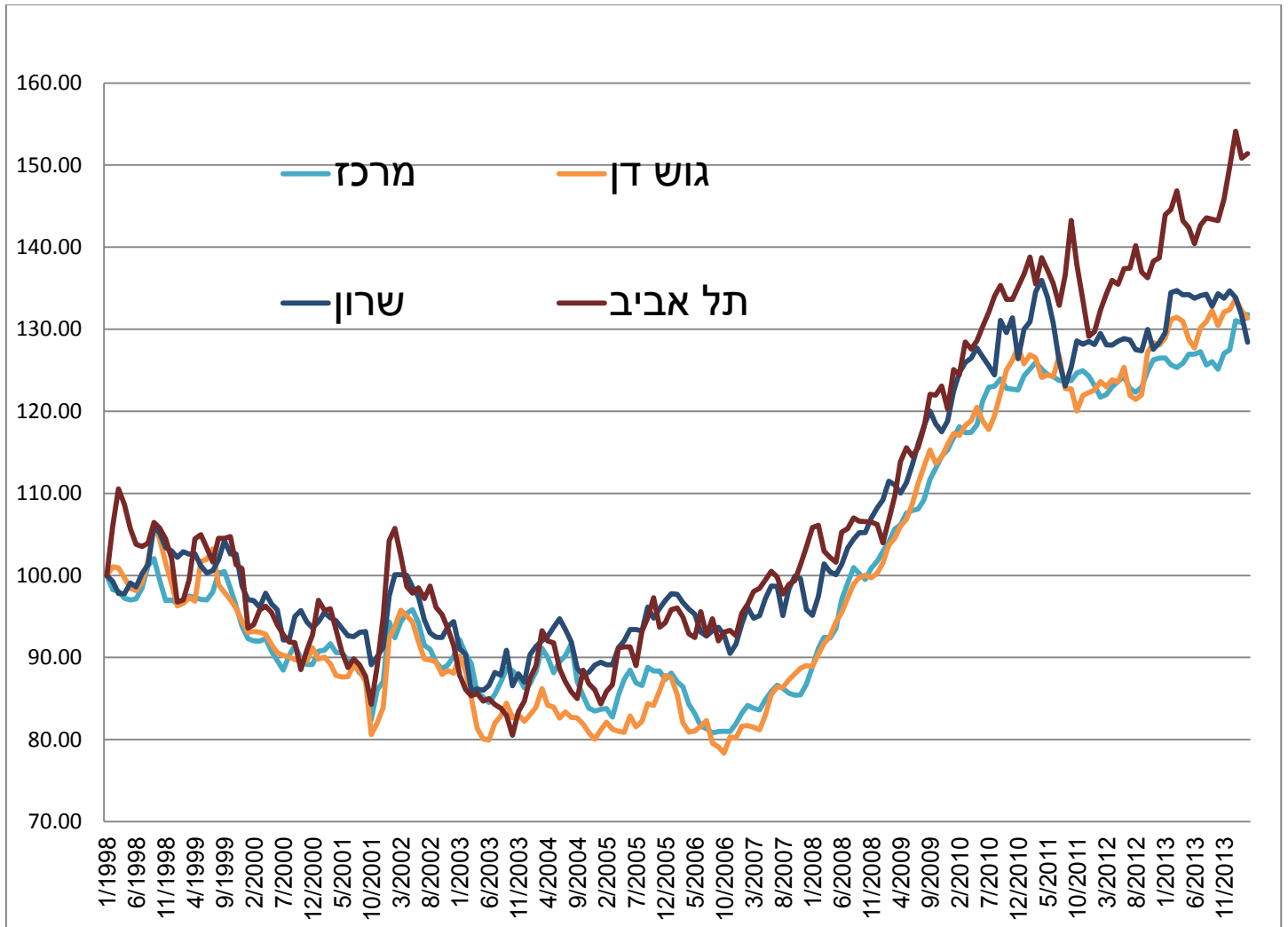
במבט שנתי ניתן לראות בתרשים 5 כי בשנים 2012 ו-2013 חלה עליית מחירים בעיקר בתל אביב וירושלים. כמו כן, בשנת 2013 בולטת עליית המחירים בחיפה.

**תרשים מספר 6: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות - GGII - ריאלי**



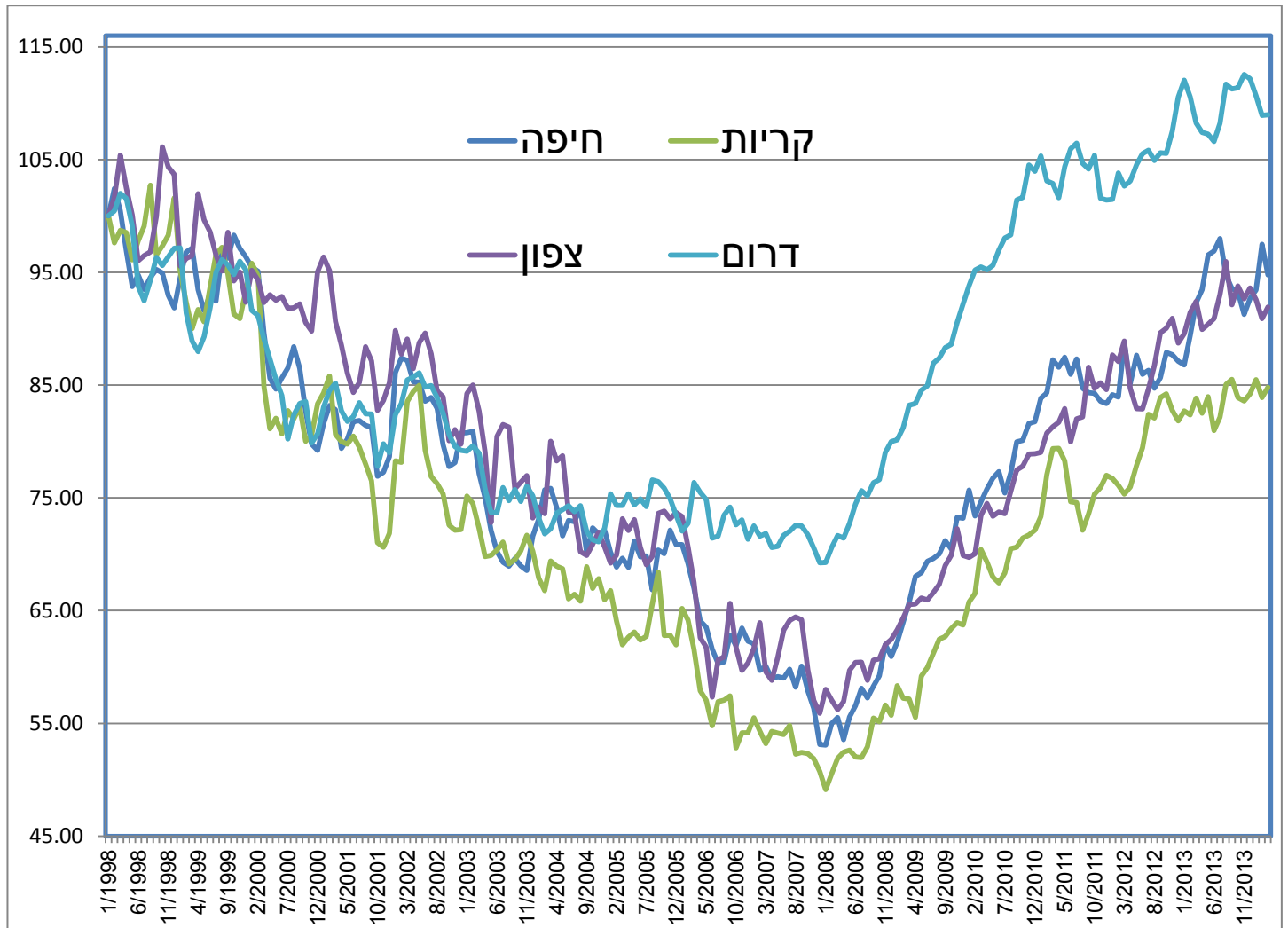
מדד מחירי הדירות לאזורים השונים בארץ מציג תמונה שונה במרכז לעומת הדרום והצפון (כשהצפון כולל את חיפה והקריות). בתקופה שבין 1998 עד 2008 המחירים בצפון ובדרום ירדו בשיעור ניכר, בעוד שהמחירים במרכז שמרו על יציבות מסוימת.

**תרשים מספר 7: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות במרכז הארץ - GGII - ריאלי**



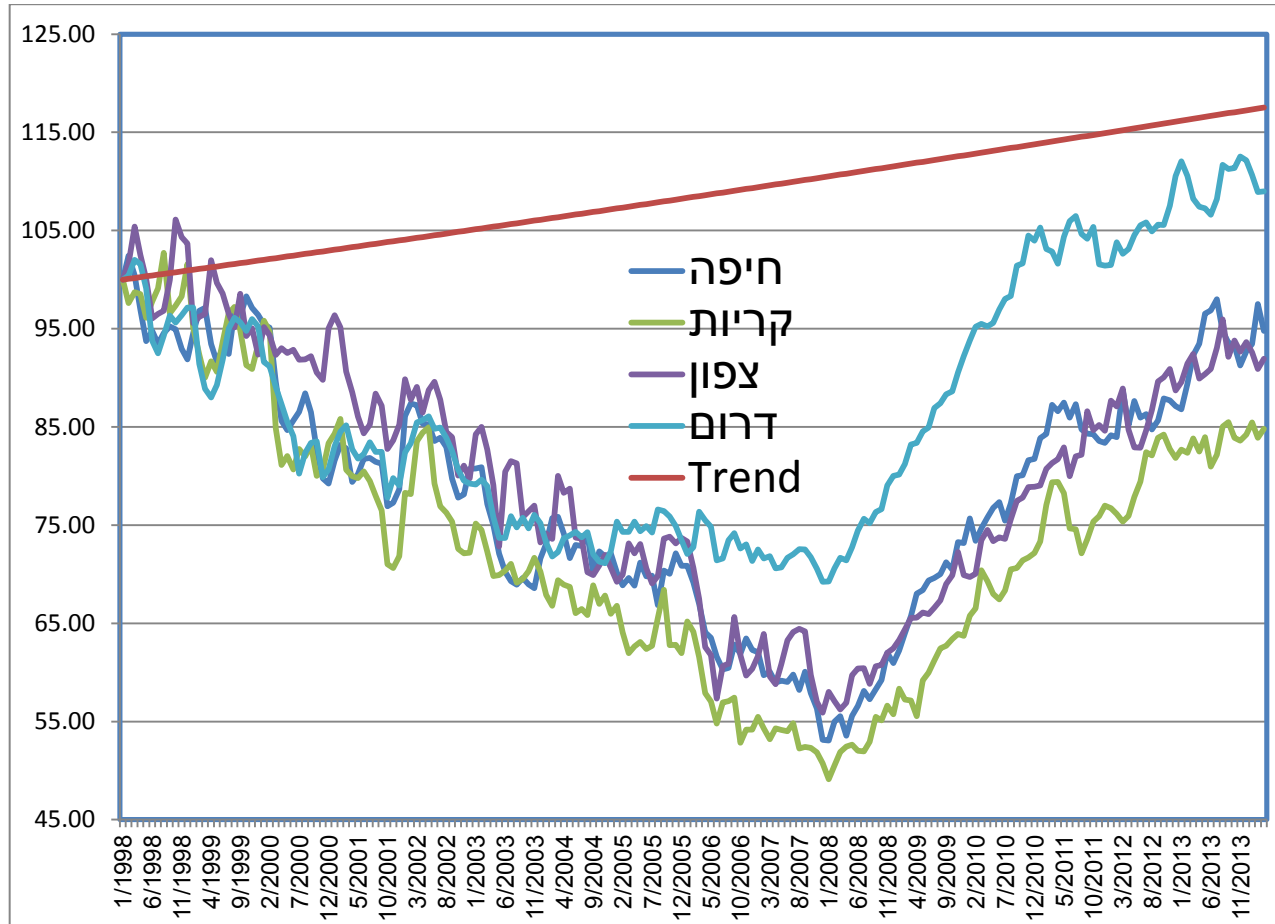
כאשר מתמקדים באזור מרכז הארץ, מבחינים בתופעה נוספת של היפרדות העיר תל אביב מגוש דן והמרכז בכלל. היפרדות שמתרחשת בעיקר החל מתחילת שנת 2013, אשר נובעת מקצב עליית מחירים גבוה יותר בעיר תל אביב.

**תרשים מספר 8: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות בפריפריה - GGI - ריאלי**





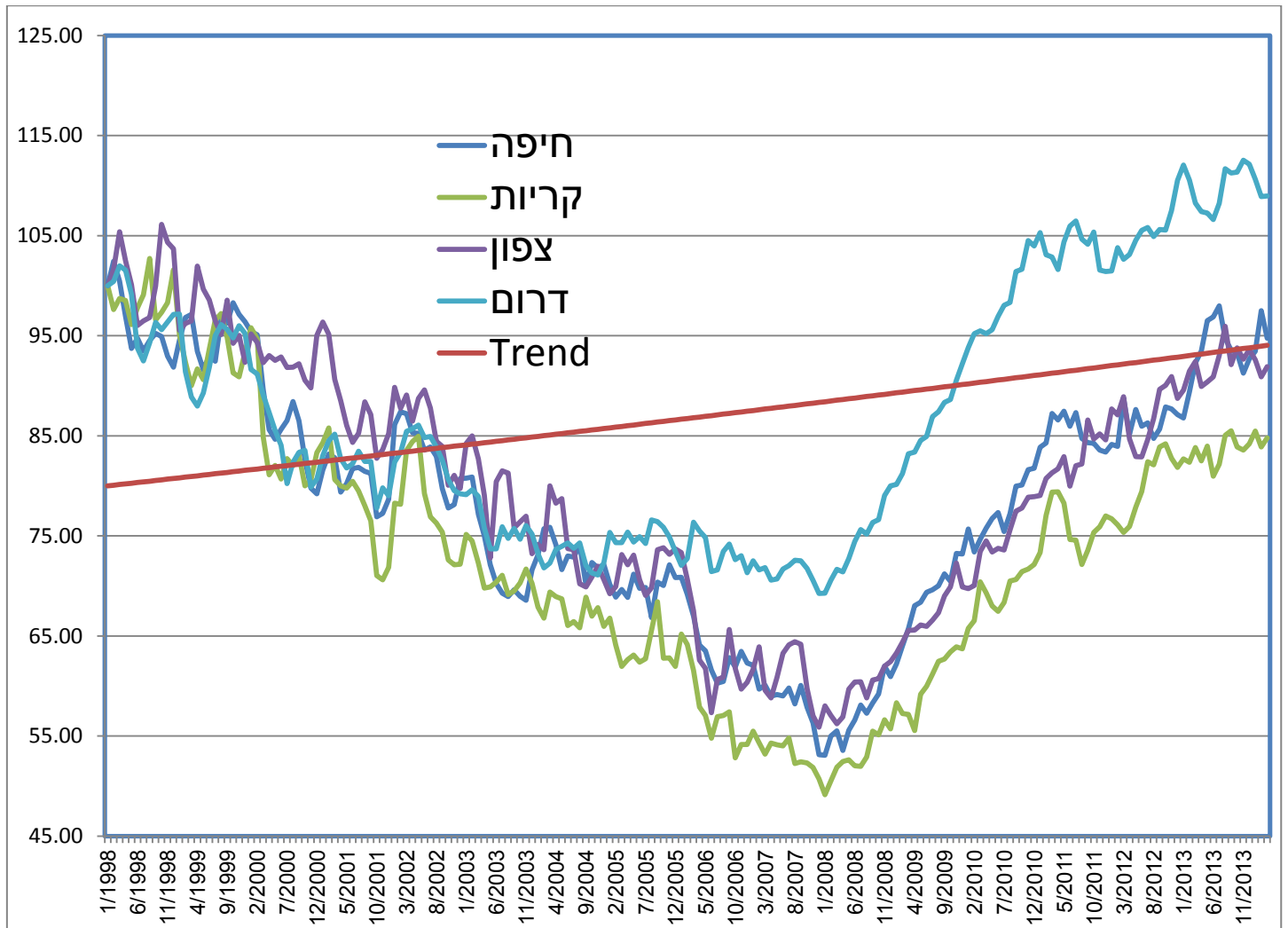
**תרשים מספר 9: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות בפריפריה - GGII - ריאלי - עם קו מגמה #1**



תרשים מספר 9 מדגים הוספת קו מגמה של עלייה ריאלית של 1% לשנה למדד מחירי הדירות בפריפריה. ניתן לראות כי מחירי הדירות בצפון ודרום עלו בשיעור הנמוך מ-1% לשנה החל מינואר 1998 עד מרץ 2014.

יש הטוענים שמחירי הדירות היו גבוהים משווי משקל בינואר 1998. תרשים מספר 10 בוחן טענה זו.

**תרשים מספר 10: מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות בפריפריה - GGII - ריאלי - עם קו מגמה #2**



תרשים מספר 10 מתאר קו מגמה המתחיל ממחירי דירות הנמוכים ב- 20% מהמחירים בפועל בינואר 1998. ניתן לראות כי גם תחת הנחה זו מחירי הדירות בצפון עלו בקצב שנתי של 1% ריאלי במהלך התקופה, בעוד שהדרום עלה בקצב של פחות מ- 1.5% ריאלי.