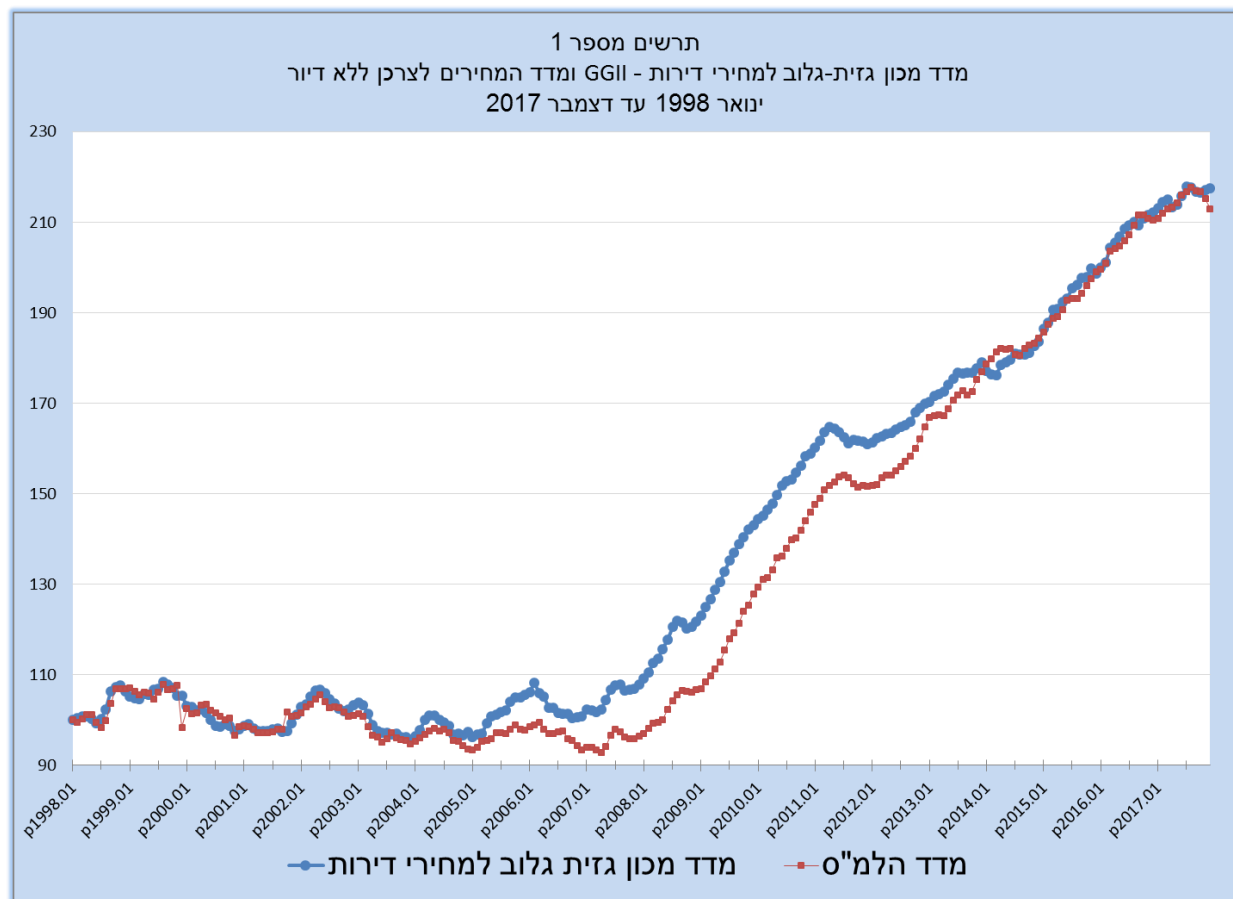


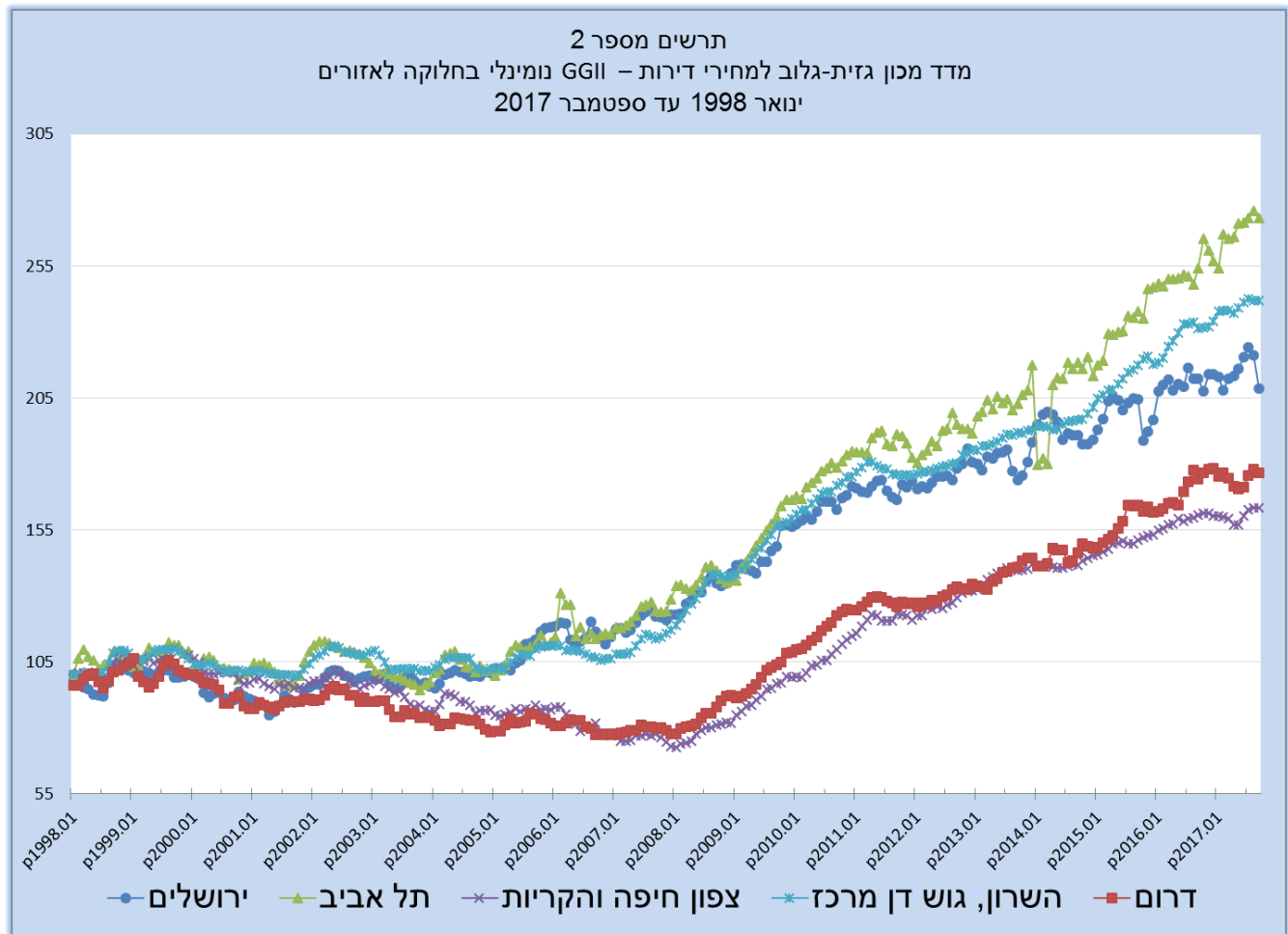
מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות GGI- Gazit-Globe IDC Index תוצאות ארציות לתקופה המסתיימת בסוף 2017 ומקומיות לתקופה המסתיימת בספטמבר 2017

עליית מחירי הדירות ברמה הארצית במהלך 2017 הסתכמה ב-2.53%

קצב השינוי במחירי הדירות במהלך הרבעונים הראשון עד הרביעי 2017 היה בהתאמה: 1.4%, 0.36%, 0.5% ו-0.32%. הקורלציה בין מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות לבין מדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הינה 98% אולם, ישנן תקופות בהם המדדים מתרחקים זה מזה ונפגשים בהמשך. להערכתנו, המדדים העתידיים צפויים להיבדל זה מזה באופן משמעותי יותר מבעבר כפי שיפורט בנספח 1.



תרשים מספר 2 מציג את השינויים שחלו במחירי הדירות באזורים השונים בישראל בתקופה שבין ינואר 1998 עד סוף ספטמבר 2017*.



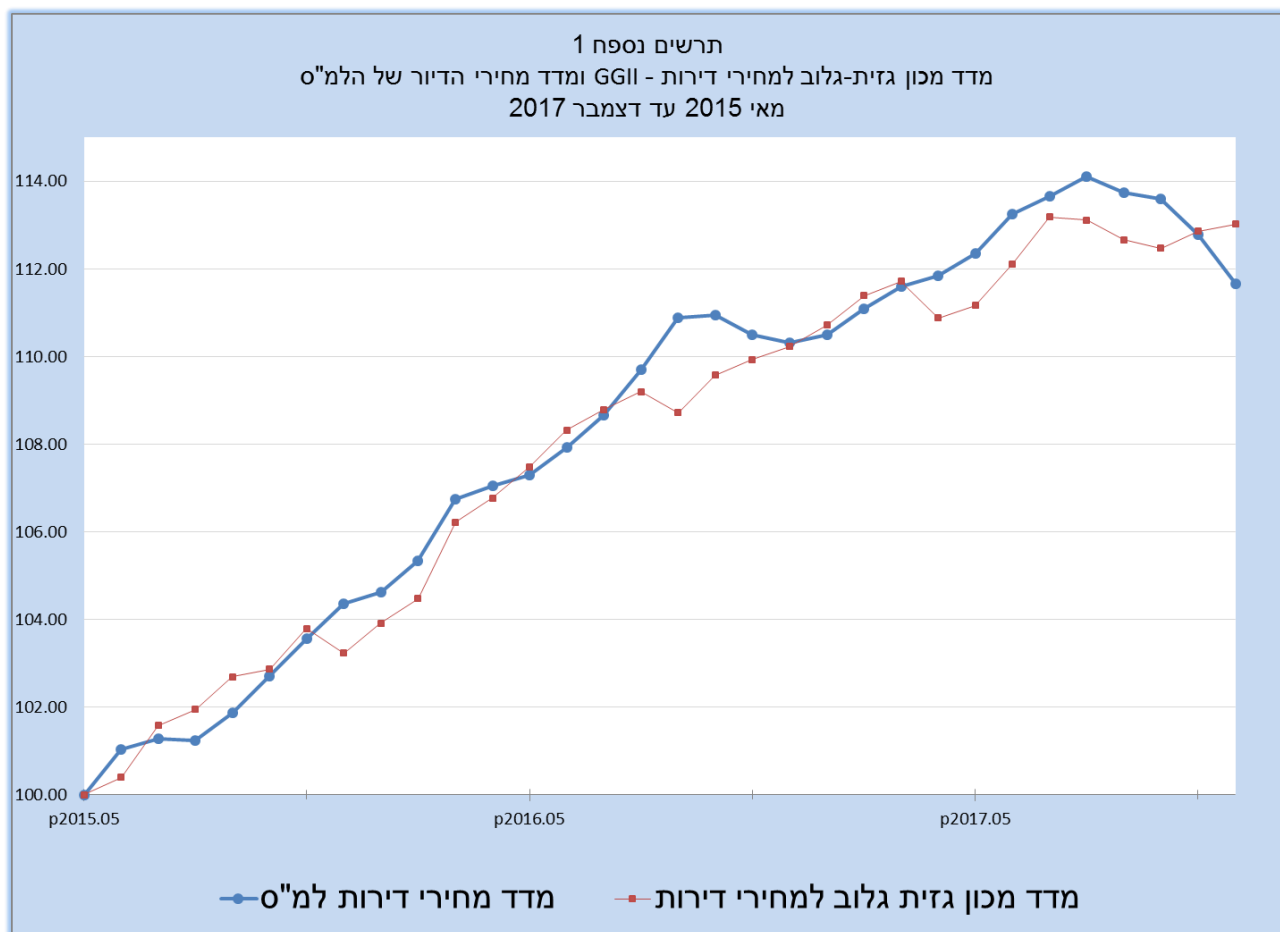
שיעורי השינוי במחירי הדירות באזורים השונים ברבעונים Q4 2016 עד Q3 2017 מוצגים בטבלה הבאה:

ירושלים	השרון, גוש דן, מרכז	דרום	תל אביב	צפון, חיפה והקריות	
0.95%	0.98%	-0.26%	1.19%	0.95%	Q4 2016
-0.85%	3.37%	-0.61%	1.79%	-0.85%	Q1 2017
3.80%	2.28%	0.72%	1.25%	3.80%	Q2 2017
-5.41%	0.58%	1.81%	0.30%	-5.41%	Q3 2017
-1.72%	7.39%	1.66%	4.61%	-1.72%	Q4 2016 – Q3 2017

*המדד האזורי מפורסם בחלוף שני רבעונים כאשר מספר הנתונים מספק.

נספח 1

התרשים של נספח 1 מתאר את מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות מול מדד המחירים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה החל במאי 2015. כפי שניתן לראות, ישנן תקופות בהן המדדים נבדלים זה מזה אולם לרוב נפגשים שוב בהמשך. עם זאת, עד היום מדגמי שני המדדים היו דומים, למעט הדירות החדשות שאינן נכללות במדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות. אולם, על פי הקורלציה בין שני המדדים בעבר, ניתן להסיק שמחירי דירות אלה התנהגו באופן דומה לכלל הדירות במדגם. ברבעונים הקרובים (דהיינו, מתחילת 2018) ההבדל בין שני המדדים יבוא לידי ביטוי באופן מובהק יותר לאור שילובן של דירות מחיר למשתכן במדד מחירי הדירות של הלמ"ס, אך לא במדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות. דירות מחיר למשתכן אסורות במכירה במשך חמש שנים מיום ההגרלה ולכן לא ישתלבו במדד מכון גזית-גלוב המבוסס על מכירות חוזרות, דבר שיגרום לשונות בין המדדים.



על המדד

מדד מכון גזית-גלוב למחירי דירות (GGII- Gazit Globe IDC Index) מבוסס על טכניקת המדידות החוזרות המשמשת גם את מדד קייס שילר בארה"ב. טכניקת המדידות החוזרות מאפשרת לתקן 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 החלים במחירי דירות בין מועד מסחר אחד למועד מסחר שני. המדד אשר מפורסם אחת לרבעון, מחושב אחת לחודש ברמה ארצית ובנוסף, מציג את השינויים במחירי הדירות באזורים גאוגרפיים שונים בישראל. טכניקת המדידה של המדד ויכולת הצגת הנתונים באזורים גאוגרפיים שונים בישראל, מקנות למדד את ייחודו.

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן

מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן נוסד במטרה להוות את הבימה האקדמית המרכזית בישראל ללימוד ולחקר תחום הנדל"ן. המכון החל פעילותו במרכז הבינתחומי הרצליה באוקטובר 2011 הודות לתרומה נדיבה של גזית-גלוב. המכון פועל ברוח המצוינות האקדמית, החדשנות והיזמות של המרכז הבינתחומי הרצליה. המכון פועל להשגת היעדים הבאים בתחום הנדל"ן בישראל:

- קידום המחקר האקדמי
- בניית תכניות לימודים אקדמיות
- בניית תכניות הכשרה למנהלים
- חיזוק הקשר בין האקדמיה ובין עולם הנדל"ן
- השפעה על השיח הציבורי

לצד תכניות לימוד לתארים, מקיים המכון פעילות ענפה הכוללת עריכת מחקרים אקדמיים, יצירת מדדים חדשים, תכניות הכשרה למנהלים בעולם הנדל"ן ופעילות שוטפת של כנסים, ימי עיון, פורומים, שולחנות עגולים, סמינרים ואירוח משלחות.

מנהל אקדמי: פרופ' אמנון להבי, דיקן בית ספר רדזינר למשפטים, הבינתחומי הרצליה

מנהלת כללית: ד"ר אפרת טולקובסקי

ועדה מייעצת: פרופ' יאיר אורגלר, פרופ' צבי אקשטיין, פרופ' אמנון להבי, פרופ' ליאור זמר.

פרטי התקשרות: מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה, ת.ד. 167, הרצליה, 4610101.

טלפון: 09-9602449, דוא"ל: realestate@idc.ac.il, אתר: <http://gazit-globe.idc.ac.il>.