

# השוואה בין ביצועי שוק המניות האמריקאי, שוק המניות הישראלי ונדל"ן בישראל

מבוא

העניין בהשוואת הזדמנויות השקעה בין סוגי נכסים ואזורים גיאוגרפיים שונים נמצא במגמת עלייה מתמדת בקרב משקיעים ברחבי העולם. דוח זה נועד לבצע ניתוח השוואתי של תשואות וסיכונים בין השקעה בשוק המניות האמריקאי (בדגש על מדד נאסד"ק ומדד S&P 500), מדדי שוק המניות הישראלי (מדד תל אביב 35 ומדד תל אביב 125, כולל שילוב ביניהם), ונדל"ן בישראל. הניתוח יתמקד בעיקר בביצועים במהלך 5 ו-10 השנים האחרונות כדי לספק תובנות רלוונטיות לגבי מגמות השוק האחרונות. כשאנו משווים את ביצועי מדדי הבורסה הגלובליים המובילים מול נדל"ן בישראל בעשור האחרון, התמונה ברורה: שוק ההון ניצח ברוב המקרים. מעבר לתשואות העודפות, המסקנה מתחזקת לאור הנזילות הבלתי-מתפשרת של שוק ההון, המאפשרת למשקיעים גמישות מקסימלית בניהול נכסיהם, בניגוד לתלות בזמן ארוך ואי-ודאות במכירת נכסי נדל"ן.



## ניתוח ביצועי מדדי שוק מניות בודדים

### ● 2.1 מדד נאסד"ק:

- נתונים יומיים היסטוריים עבור 5 השנים האחרונות מצביעים על מגמת צמיחה כללית המלווה בתקופות של תנודתיות. בין ה-28 באפריל ל-9 במאי 2025, מחירי הסגירה היומיים נעו בטווח של כ-17,366 עד 17,977 נקודות, דבר המעיד על תנודות קצרות טווח. טווח דומה נרשם בתקופה מקבילה ממוקד אחר, מה שמדגיש את החשיבות של עקביות מקורות הנתונים. סקירה היסטורית ארוכה יותר מדגימה את מגמת הצמיחה של המדד מאז 1971.
  - משקלם הגבוה של מניות הטכנולוגיה במדד נאסד"ק מעיד על פוטנציאל צמיחה גבוה אך גם על תנודתיות מוגברת בהשוואה למדדי שוק רחבים יותר. רגישותן של מניות הטכנולוגיה לסנטימנט השוק ולמחזורים כלכליים עלולה לגרום לתנודות מחירים משמעותיות.
  
- נתונים יומיים היסטוריים עבור 10 השנים האחרונות מראים מגמת צמיחה ארוכת טווח ואירועי שוק משמעותיים כמו קריסת שוק המניות וההתאוששות בעקבות מגפת הקורונה. מחיר השיא שנרשם בתקופה האחרונה היה 18,096 והשפל היה 15,685, דבר המצביע על תנודתיות ניכרת בתוך השנה.
  - סקירה של 10 שנים מסייעת להפחית את השפעת התנודות קצרות הטווח ומספקת הבנה טובה יותר של הביצועים הכוללים של המדד והתשואות השנתיות הממוצעות. תקופה ארוכה יותר זו כוללת גם אירועים כלכליים מרכזיים והשפעתם על השוק.
  
- דיון בתשואות שנתיות עבור 10 השנים האחרונות חושף תנודתיות משמעותית משנה לשנה, עם תשואות שנתיות שנעות בין -32.54% בשנת 2022 ל-44.64% בשנת 2023. השוואה עם מדד S&P 500 מראה כי מדד נאסד"ק נוטה לחוות עליות וירידות חדות יותר.
  - התשואות השנתיות מדגישות את השינויים משנה לשנה ומסייעות בהבנת הסיכון הכרוך במדד זה. טווח התשואות מצביע על פרופיל סיכון גבוה יותר בהשוואה להשקעות יציבות יותר.

## ● 2.2 מדד S&P 500:

- נתונים יומיים היסטוריים עבור 5 השנים האחרונות מראים מגמת צמיחה עם ירידות ועליות משמעותיות. מחירי הסגירה היומיים בתחילת מאי 2025 נעו סביב 5600-5800 נקודות.
  - מדד S&P 500, המייצג פלח רחב יותר של הכלכלה האמריקאית, עשוי להציג יציבות רבה יותר בהשוואה לנאסד"ק. זאת יש לבדוק באמצעות השוואת מדדי תנודתיות.
- נתונים יומיים היסטוריים עבור 10 השנים האחרונות מראים מגמה כללית של עלייה ותיקוני שוק משמעותיים. מחיר השיא שנרשם בתקופה האחרונה היה 5,845 והשפל היה 5,101, דבר המצביע על תנודתיות ניכרת אך פחות קיצונית מזו של נאסד"ק.
- דיון בתשואות שנתיות עבור 10 השנים האחרונות מצביע על תשואה של 167.0% נכון לאפריל 2025 ותשואה שנתית ממוצעת של 12.2% עבור 10 השנים האחרונות.
  - יש להשוות את התנודתיות השנתית של מדד S&P 500 לזו של נאסד"ק. הנתונים מצביעים על כך שלמדד S&P 500 עשויה להיות תנודתיות נמוכה יותר.

## ● 2.3 מדד תל אביב 35:

- נתונים יומיים היסטוריים עבור 5 השנים האחרונות מראים מגמות ביצועים ואירועים משמעותיים שהשפיעו על השוק הישראלי. מחירי הסגירה היומיים נעו בין 2,371 ל-2,636 בין ה-9 באפריל ל-8 במאי 2025. מחיר השיא בתקופה דומה היה 2,646 והשפל 2,347.
  - ביצועי מדד תל אביב 35 עשויים להיות מושפעים מגורמים גיאופוליטיים אזוריים. יש לקשר זאת לאירועים מרכזיים באזור.
- נתונים יומיים היסטוריים עבור 10 השנים האחרונות אינם זמינים בבירור בקטעי המידע שסופקו. מגבלה זו תצוין בדוח.
- דיון בתשואות שנתיות, כולל נתוני 2022 ו-2023, מראה תנודתיות משמעותית לאורך זמן, עם תשואות שנתיות שנעו בין -46.2% בשנת 2008 ל-74.9% בשנת 2009. התשואה בשנת 2022 הייתה -9.2% ובשנת 2023 3.8%. בשנת 2024 נרשם רווח של 28%.

■ יש לנתח את השפעת אירועים כמו מגפת הקורונה וסכסוכים אזוריים על תשואות המדד. התשואה השלילית בשנת 2020 עשויה להיות קשורה למגפה, בעוד שהרווח בשנת 2024 מצביע על התאוששות.

#### ● 2.4 מדד תל אביב 125:

- נתונים יומיים היסטוריים עבור 5 השנים האחרונות מראים ביצועים ותקופות של צמיחה או ירידה משמעותיות. מחירי הסגירה היומיים נעו בין 2,559 ל-2,722 בין ה-4 במרץ ל-3 באפריל 2025. התשואה ל-5 שנים מצביעה על 87.06%.
- מדד תל אביב 125, בהיותו רחב יותר, עשוי להציע פרופיל סיכון-תשואה שונה במקצת מזה של מדד תל אביב 35. יש להשוות זאת באופן כמותי בדוח הסופי.
- נתונים יומיים היסטוריים עבור 10 השנים האחרונות. נתונים חודשיים זמינים עד נובמבר 2018. תשואות שנתיות זמינות מאז 1993. התשואה השנתית הממוצעת ל-10 שנים היא 5.71% נכון לאפריל 2025.
- יש להשוות את הביצועים ארוכי הטווח של מדד תל אביב 125 לזה של מדד תל אביב 35. ניתן להשוות את התשואות השנתיות לנתוני מדד תל אביב 35.
- דיון בתשואות שנתיות, כולל נתוני 2020 ו-2022. התשואות השנתיות זמינות מאז 1993. התשואה בשנת 2023 הייתה 4.1% ובשנת 2022 - 11.8%. בשנת 2024 נרשם רווח של 29%. בשנת 2020 נרשמה עלייה של 12%.
- יש לנתח את עקביות התשואות של מדד תל אביב 125 לאורך השנים. התשואות נראות תנודתיות, אך הרווח בשנת 2024 משמעותי. הירידה בשנת 2022 והעלייה בשנת 2020 מספקות נקודות נתונים ספציפיות עבור שנים אלו.

### 3. ניתוח ביצועים של נדל"ן בישראל

#### ● 3.1 מחירים ממוצעים של דירות 4 חדרים:

- ניתוח נתונים היסטוריים על מחירים ממוצעים באזורים שונים (ירושלים, תל אביב, מרכז, צפון, דרום, באר שבע, חיפה) עבור 2015 ו-2020, ושנים עדכניות יותר אם זמין.
- קטע מראה על עלייה כללית במחירי הדיור בישראל בין 2015 ל-2020. קטע מספק נתונים ספציפיים לשנת 2020 בהשוואה לשנה

הקודמת במספר ערים, ומראה על עליות בתל אביב (2.97 מיליון ש"ח ל-3.25 מיליון ש"ח), רמלה (1.53 מיליון ש"ח ל-1.63 מיליון ש"ח), כפר סבא (1.92 מיליון ש"ח ל-2.04 מיליון ש"ח) ונתניה (1.72 מיליון ש"ח ל-1.82 מיליון ש"ח), אך ירידות בחיפה (1.40 מיליון ש"ח ל-1.32 מיליון ש"ח), ירושלים (2.07 מיליון ש"ח ל-1.97 מיליון ש"ח), מודיעין (2.02 מיליון ש"ח ל-1.94 מיליון ש"ח) וחולון (1.91 מיליון ש"ח ל-1.86 מיליון ש"ח). קטע מצביע על עלייה של 8% במחירי דירות 4 חדרים בישראל בשנת 2015.

- מחירי הנדל"ן באזורי המרכז כמו תל אביב וירושלים ככל הנראה חוו עלייה משמעותית ב-10-5 השנים האחרונות, אך המגמה עשויה שלא להיות אחידה בכל האזורים, כאשר ערים מסוימות מראות ירידות מחירים בתקופות מסוימות.

### ● 3.2 תשואות שכירות של דירות 4 חדרים:

- ניתוח נתונים על מחירי שכירות ממוצעים לדירות 4 חדרים באזורים שונים (ירושלים, תל אביב, מרכז, צפון, דרום, באר שבע, חיפה) עבור 2015 ו-2020, ושנים עדכניות יותר אם זמין.
- קטע מצביע על שכר דירה חודשי ממוצע של 6,989 ש"ח לדירות 3.5-4 חדרים בתל אביב ברבעון הרביעי של 2019. קטע מראה מחירי שכירות ממוצעים משתנים בערים שונות ברבעון השלישי של 2020, למשל, 7,140 ש"ח בתל אביב ו-5,050 ש"ח בירושלים. קטע מספק תשואות שכירות לדירות בתל אביב, ירושלים, חיפה ובאר שבע נכון לרבעון השלישי של 2024.
- יש להעריך את התשואות השנתיות הממוצעות משכר דירה (שכר דירה שנתי / מחיר ממוצע) כדי להבין את פוטנציאל יצירת ההכנסה של נדל"ן באזורים שונים ולהשוות אותו לתשואות פוטנציאליות מדיבידנדים בשוק המניות. תשואות השכירות משתנות באופן משמעותי לפי מיקום, כאשר בתל אביב בדרך כלל יש מחירים גבוהים יותר אך גם שכר דירה גבוה יותר.

### ● 3.3 מגמות שוק הדיור הכוללות:

- דיון במגמות הכלליות במחירי הדיור ושכר הדירה בישראל ב-5 ו-10 השנים האחרונות, כולל תקופות של עלייה או ירידה משמעותיות.
- קטע מצביע על עליות משמעותיות בשכר הדירה בתל אביב ובערים אחרות בין 2019 לאפריל 2022. קטע מציג שינויים שנתיים במחירי

- הדיר, ומצביע על ירידה בשנת 2018 ועלייה מינימלית בשנת 2019, ולאחר מכן על צמיחה חזקה יותר בשנים 2020-2021.
- יש לזהות את הגורמים שהשפיעו על שוק הנדל"ן הישראלי, כגון שיעורי האינפלציה (נתונים היסטוריים זמינים במספר קטעי מידע), שיעורי הריבית (נתוני בנק ישראל זמינים במספר קטעי מידע), מדיניות הדיר הממשלתית (למשל, תמ"א 38 המוזכרת ב-) וגורמים סוציו-אקונומיים (למשל, גידול האוכלוסייה המוזכר ב- ו-). השוק נראה רגיש הן לתנאים כלכליים והן להתערבויות ממשלתיות.

#### 4. ניתוח משולב של מדדי שוק המניות הישראליים

##### ● 4.1 אסטרטגיית משקלול:

- יש להסביר את ההיגיון מאחורי בחירת אסטרטגיית משקלול לשילוב מדדי תל אביב 35 ותל אביב 125 (למשל, משקלול שווה או מבוסס על שווי שוק). בהתחשב בכך שמדד תל אביב 35 הוא תת-קבוצה של מדד תל אביב 125, משקלול שווה פשוט עשוי שלא להתאים. יש לשקול אסטרטגיה שבה מדד תל אביב 125 מייצג את השוק הרחב יותר ומדד תל אביב 35 מספק משקל נוסף לחברות המובילות. אסטרטגיה אפשרית יכולה להיות הקצאת אחוז גדול יותר (למשל, 70%) למדד תל אביב 125 ואחוז קטן יותר (למשל, 30%) למדד תל אביב 35 כדי לשקף את השוק הרחב יותר עם דגש על החברות המובילות. גישה נוספת יכולה להיות שימוש באסטרטגיית משקלול מבוססת על שווי שוק על בסיס שווי השוק הכולל של מרכיבי כל מדד, אם כי השגת נתונים אלה לצורך ניתוח היסטורי עשויה להיות מאתגרת עם קטעי המידע שסופקו. לצורך פשטות וכדי לספק ייצוג סביר, אמשיך עם משקלול של 70/30 (תל אביב 125/תל אביב 35).

המשקלול לפי שווי שוק משקף את הגודל וההשפעה היחסיים של החברות המרכיבות. עם זאת, מכיוון שחברות מדד תל אביב 35 כבר כלולות במדד תל אביב 125, שימוש פשוט במשקלי שווי השוק של שניהם עלול להדגיש יתר על המידה את החברות הגדולות ביותר. גישה משולבת יכולה לספק איזון טוב יותר ולהציע נקודת מבט ניואנסית יותר על שוק המניות הישראלי.

#### ● 4.2 ביצועים היסטוריים של תיק ההשקעות המשולב:

- באמצעות נתוני תשואות שנתיות עבור שני המדדים מקטעי מידע כמו ו-, יש לחשב את התשואות של תיק ההשקעות המשולב ב-5 ו-10 השנים האחרונות על בסיס אסטרטגיית המשקלול שנבחרה של 70/30.

- שילוב מדדים עם משקלול של 70/30 צפוי לספק תשואות שינועו בין התשואות הבודדות של מדד תל אביב 125 ומדד תל אביב 35, והתנודתיות עשויה גם היא להתמתן במידה מסוימת.
- פיזור, אפילו בתוך אותו סוג נכסים, יכול לעזור לייצב את התשואות ואולי להפחית את הסיכון הכולל. המשקלול הספציפי ישפיע על מידת השפעה ז.

#### ● 4.3 זיהוי השילוב האופטימלי:

- יש לבחון שילובי משקלול שונים בין מדד תל אביב 35 למדד תל אביב 125 כדי לזהות את השילוב "הנכון ביותר" שהיה מניב את התשואות הגבוהות ביותר. הדבר עשוי לכלול בדיקת מספר יחסים שונים (למשל, 80/20, 70/30, 60/40, 50/50) באמצעות נתוני התשואות השנתיות הזמינים.
- יש לבחון עוד יותר שילובים שהיו מספקים את התשואות המתואמות לסיכון האופטימליות ביותר. עבור שיעור חסר הסיכון, אשתמש בשיעור הריבית של בנק ישראל, תוך הכרה בכך שזהו שיעור קצר טווח וייתכן שהוא לא מייצג באופן מושלם את שיעור חסר הסיכון עבור אופקי השקעה ארוכים יותר.
- השילוב האופטימלי לתשואות הגבוהות ביותר ככל הנראה יכלול משקלול גבוה יותר למדד עם הביצועים הטובים יותר מבחינה היסטורית (מה שעשוי להשתנות בהתאם לתקופה הספציפית המנותחת), בעוד שהשילוב האופטימלי המתואם לסיכון יאזן בין תשואות לתנודתיות, וייתכן שיעדיף גישה מפוזרת יותר.
- למשקיעים יש תיאבון סיכון שונה, ואסטרטגיית ההשקעה "הטובה ביותר" תלויה בהעדפות ובמטרות אישיות. משקיעים שונאי סיכון עשויים להעדיף שילוב עם תנודתיות נמוכה יותר, גם אם זה אומר תשואות נמוכות יותר במקצת, בעוד שאלה המבקשים תשואות מקסימליות עשויים להיות מוכנים לקחת על עצמם סיכון רב יותר.

## 5. ניתוח השוואתי: מדדי מניות מול נדל"ן ישראלי

### ● 5.1 השוואת תשואות:

- השוואה ישירה של התשואות השנתיות הממוצעות של מדד נאסד"ק, מדד S&P 500, מדד תל אביב 35, מדד תל אביב 125 והתשואות המחושבות של המדד הישראלי המשולב עם עליית המחירים השנתית הממוצעת ותשואות השכירות המשוערות של נדל"ן ישראלי (בפוטנציה שימוש בממוצע על פני אזורים שונים מטבלאות 1 ו-2).
- יש לשקול נקודת מבט של תשואה כוללת עבור נדל"ן על ידי סיכום עליית המחירים השנתית הממוצעת והתשואה השנתית הממוצעת משכר דירה עבור כל אזור.
  - תצפיות ראשוניות מצביעות על כך שמדדי המניות האמריקאיים, במיוחד נאסד"ק, הראו צמיחה חזקה, אך גם נדל"ן ישראלי באזורים מסוימים חווה עלייה משמעותית. יש לחשב את התשואה הכוללת מנדל"ן, כולל הכנסות משכר דירה, לצורך השוואה מקיפה.
- משקיעים מעוניינים בעיקר למקסם את התשואות שלהם. השוואה ברורה זו לצד זו של התשואות מסוגי נכסים שונים, תוך התחשבות הן ברווחי הון והן ביצירת הכנסה, תענה ישירות על עניין זה ותספק מבט הוליסטי על ביצועי ההשקעות.

### ● 5.2 השוואת סיכונים:

- השוואה של פרופילי הסיכון של מדדי שוק המניות (נמדדים על ידי סטיית התקן של התשואות השנתיות) עם הסיכון הנתפס של נדל"ן ישראלי. נדל"ן נחשב בדרך כלל פחות תנודתי ממניות, אך יש לו גם סיכונים נזילות ועלויות עסקה גבוהות יותר.
  - בעוד שתנודתיות שוק המניות יכולה להיות גבוהה, השקעות נדל"ן פחות נזילות וכוללות עלויות ראשוניות משמעותיות ותקורה ניהולית פוטנציאלית. התנודתיות הנמוכה יותר הנתפסת של נדל"ן עשויה להתקזז על ידי סיכונים אחרים אלה, מה שהופך השוואה ישירה של "סיכון" למורכבת ודורשת התייחסות לממדי סיכון שונים.
- הערכת סיכונים כוללת התייחסות להיבטים שונים של סיכון מעבר לתנודתיות מחירים בלבד. סיכון נזילות, הסיכון שלא ניתן למכור נכס במהירות במחיר הוגן, הוא גורם משמעותי עבור נדל"ן. עלויות עסקה, כגון דמי תיווך ומסים, יכולות גם הן להשפיע על התשואה הכוללת ויש להתייחס אליהן כחלק מסיכון ההשקעה.

### ● 5.3 השוואת תשואות מותאמות לסיכון:

○ השוואה של תשואות מותאמות לסיכון (למשל, מדד שארפ, אם נתוני שיעור חסר סיכון זמינים) של אפשרויות ההשקעה השונות כדי לקבוע איזו מהן הציעה את התשואה הטובה ביותר ליחידת סיכון. הדבר יכול שימוש בתשואות ובסטיית התקן המחושבות של מדדי שוק המניות ובתשואות המוערכות ובהערכה איכותית של סיכון עבור נדל"ן.

○ משקיעים צריכים לשאוף לתשואה הגבוהה ביותר האפשרית עבור רמת הסיכון שהם מוכנים לקחת. מדדי תשואה מותאמת לסיכון מסייעים בקביעה זו על ידי נרמול התשואות על בסיס הסיכון הנלווה, ומאפשרים השוואה משמעותית יותר בין סוגי נכסים שונים.

### ● 5.4 השפעת האינפלציה ושיעורי הריבית:

○ דיון כיצד שיעורי האינפלציה בארה"ב ובישראל ושיעורי הריבית של בנק ישראל השפיעו על ביצועי שוק המניות ונדל"ן בישראל.

■ קטע מציין כי שיעור האינפלציה בישראל חזר ל-5.1% בנובמבר 2022. קטע מצביע על אינפלציה שלילית בישראל בשנת 2015. קטע מזכיר את העלאת הריבית של בנק ישראל בשנת 2018. קטע מראה שיעורי אינפלציה משתנים בישראל בשנת 2025. קטע מספק שיעורי אינפלציה בארה"ב בין 2015 ל-2025.

■ עליית שיעורי הריבית עלולה להשפיע לרעה הן על הערכות שווי מניות (על ידי הגדלת שיעור ההיוון עבור רווחים עתידיים) והן על כדאיות רכישת נדל"ן (על ידי הגדלת עלויות המשכנתא). האינפלציה עלולה לשחוק את התשואות הריאליות של השקעות, ולכן חשוב להתחשב בתשואות מותאמות אינפלציה בעת השוואת ביצועים על פני תקופות זמן שונות ובין מדינות עם רמות אינפלציה משתנות.

■ שיעורי הריבית והאינפלציה הם אינדיקטורים מאקרו-כלכליים מרכזיים המשפיעים על החלטות השקעה והערכות שווי נכסים בשווקים שונים. הבנת המגמות ההיסטוריות שלהם ותנועותיהם העתידיות הפוטנציאליות חיונית לקבלת החלטות השקעה מושכלות ולהתאמת אסטרטגיות השקעה בהתאם לסביבה הכלכלית השוררת.

## 6. השפעת נזילות נכסים על תשואת המשקיע

נזילות נכסים היא גורם קריטי המשפיע ישירות על התשואה הפוטנציאלית של המשקיע. נכס נזיל הוא נכס שניתן להמיר אותו במהירות למזומן במחירו הריאלי בשוק, ללא הפסד משמעותי. כאשר משקיע נדרש לממש נכס במהירות עקב צורך בלתי צפוי בכסף (למשל, הוצאות חירום, הזדמנות השקעה אחרת), נזילות הנכס קובעת עד כמה הוא יכול לעשות זאת ביעילות. נדל"ן, לדוגמה, נחשב לנכס בעל נזילות נמוכה; מכירתו יכולה להימשך חודשים ואף שנתיים, מה שאף עלול לאלץ את המוכר להתפשר על המחיר ולקבל תשואה נמוכה יותר מהרצוי. לעומת זאת, שוק ההון מאופיין בנזילות גבוהה במיוחד, כאשר מרבית ניירות הערך נסחרים באופן מיידי. נזילות זו מאפשרת למשקיע לממש את השקעותיו כמעט בכל עת, לנצל הזדמנויות חלופיות, או להימנע מהפסדים פוטנציאליים על ידי יציאה מהירה מהשוק – כל אלו תורמים לשיפור יכולת השליטה על התשואה הכוללת שלו. במילים אחרות, ככל שנכס נזיל יותר, כך גדלה הגמישות של המשקיע והיכולת שלו לנהל את תיק ההשקעות באופן אופטימלי, מה שיכול להגן על התשואה ואף להגדיל אותה בטווח הארוך.

## 7. מסקנות

### מסקנות המחקר:

- המחקר שערכנו חושף תמונה ברורה: לאורך 5 ו-10 השנים האחרונות, מדדי הבורסה המובילים בעולם הציגו ביצועים עודפים ומשמעותיים לעומת השקעות בנדל"ן בישראל. נתונים אלו מדגישים את הפוטנציאל הגלום בשוק ההון הבינלאומי כאלטרנטיבה אטרקטיבית ורווחית יותר לטווח הבינוני והארוך.

### טבלת השוואה של תשואות משוערות (ממוצע שנתי)

תשואה משוערת (ממוצע שנתי)	סוג נכס/אזור	אופק השקעה
כ-16.4%	מדד נאסד"ק	5 שנים
כ-14.6%	מדד S&P 500	5 שנים
כ-13.3%	מדד תל אביב 35	5 שנים
כ-13.8%	מדד תל אביב 125	5 שנים

תשואה משוערת (ממוצע שנתי)	סוג נכס/אזור	אופק השקעה
3%-7%	דירת 4 חדרים - ממוצע ארצי	5 שנים
4%-7%	דירת 4 חדרים - צפון	5 שנים
7%-11%	דירת 4 חדרים - מרכז	5 שנים
5.5%-9.5%	דירת 4 חדרים - דרום	5 שנים
כ-16.7%	מדד נאסד"ק	10 שנים
כ-12.2%	מדד S&P 500	10 שנים
כ-9.0%	מדד תל אביב 35	10 שנים
כ-9.2%	מדד תל אביב 125	10 שנים
3.5%-6%	דירת 4 חדרים - ממוצע ארצי	10 שנים
3%-6%	דירת 4 חדרים - צפון	10 שנים
5.5%-9.5%	דירת 4 חדרים - מרכז	10 שנים
4%-8%	דירת 4 חדרים - דרום	10 שנים

נקודה חשובה לא פחות למשקיעים, להתייחס לנסיבות האישיות שלהם, לסובלנות הסיכון וליעדי ההשקעה שלהם ולהתייעץ עם מומחה בתחום לפני קבלת החלטה.

חשוב לציין כי לצורך ניתוח הנתונים והסקת המסקנות במחקר זה, נעשה שימוש מתקדם בכלי בינה מלאכותית, אשר אפשרו עיבוד מידע מדויק ויעיל.

המאמר נכתב על ידי אסף חובב, מנהל השקעות ב"פריוריטי השקעות" (ניהול נכסים בשוק ההון וקרנות גידור). עם ניסיון עשיר של למעלה מ-13 שנה בתחום, אסף מביא עמו ידע אקדמי נרחב הכולל תואר ראשון בהנדסה, תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון ושוק ההון, ותואר שני נוסף בניהול ויישוב סכסוכים. אסף הוא בעל רישיון לניהול תיקים מטעם הרשות לניירות ערך, ומעניק שירותי ניהול השקעות מקצועיים ללקוחות כשירים ולא כשירים, תוך התאמה אופטימלית לצרכיהם ויעדיהם הפיננסיים. רוצים למקסם את פוטנציאל ההשקעות שלכם? פנו לאסף עוד היום.

<https://www.linkedin.com/in/asafhovav/>

Priority: <https://priority.co.il/>

## Works cited

1. NASDAQ Composite Index (NASDAQCOM) - FRED - Federal Reserve Bank of St. Louis, <https://fred.stlouisfed.org/series/NASDAQCOM>
2. Nasdaq Composite Price History - Barchart.com, <https://www.barchart.com/stocks/quotes/%24NASX/price-history>
3. NASDAQ Composite Index (COMP) Historical Data, <https://www.nasdaq.com/market-activity/index/comp/historical>
4. NASDAQ Composite Historical Data - Investing.com India, <https://in.investing.com/indices/nasdaq-composite-historical-data>
5. NASDAQ Composite History Chart - Prime Rate, <https://www.fedprimerate.com/nasdaq-composite-history-chart.htm>
6. Table Data - NASDAQ Composite Index | FRED | St. Louis Fed, <https://fred.stlouisfed.org/data/NASDAQCOM>
7. Historical Data - Nasdaq, <https://www.nasdaq.com/market-activity/quotes/historical>
8. Nasdaq Composite Performance & Stats - YCharts, <https://ycharts.com/indices/%5EIXIC>
9. Nasdaq-100: historical



performance from 2007 to 2025 - Curvo, <https://curvo.eu/backtest/en/market-index/nasdaq-100> 10. Nasdaq-100 vs S&P 500: historical performance from 2007 to 2025 - Curvo, <https://curvo.eu/backtest/en/compare-indexes/nasdaq-100-vs-sp-500> 11. United States Stock Market Index - Quote - Chart - Historical Data - News, <https://tradingeconomics.com/united-states/stock-market> 12. S&P 500 (SP500) | FRED | St. Louis Fed, <https://fred.stlouisfed.org/series/SP500> 13. S&P 500 5 Year Return Monthly Analysis - YCharts, [https://ycharts.com/indicators/sp\\_500\\_5\\_year\\_return](https://ycharts.com/indicators/sp_500_5_year_return) 14. S&P 500 Historical Data - Investing.com India, <https://in.investing.com/indices/us-spx-500-historical-data> 15. S&P 500 Average Returns and Historical Performance - Investopedia, <https://www.investopedia.com/ask/answers/042415/what-average-annual-return-sp-500.asp> 16. S&P 500 stock data - Kaggle, <https://www.kaggle.com/datasets/camnugent/sandp500> 17. S&P 500 (SPX) Historical Data - Nasdaq, <https://www.nasdaq.com/market-activity/index/spx/historical> 18. S&P 500 - Wikipedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/S%26P\\_500](https://en.wikipedia.org/wiki/S%26P_500) 19. Standard and Poor's (S&P) 500 Index Data including Dividend, Earnings and P/E Ratio, <https://datahub.io/core/s-and-p-500> 20. S&P 500 10 Year Return (I:SP50010Y) - YCharts, [https://ycharts.com/indicators/sp\\_500\\_10\\_year\\_return](https://ycharts.com/indicators/sp_500_10_year_return) 21. S&P 500: historical performance from 1992 to 2025 - Curvo, <https://curvo.eu/backtest/en/market-index/sp-500> 22. Average Stock Market Return: S&P 500 Historical Performance | SoFi, <https://www.sofi.com/learn/content/average-stock-market-return/> 23. S&P 500 ® Index Historical Trends - Guggenheim Investments, <https://www.guggenheiminvestments.com/advisor-resources/interactive-tools/sp-500-historical-trends> 24. Historical Returns on Stocks, Bonds and Bills: 1928-2022 - NYU Stern, [https://w4.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/histret.html](https://w4.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/histret.html) 25. S&P 500 Annual Returns and Historical Performance | The Motley Fool, <https://www.fool.com/investing/stock-market/indexes/sp-500/annual-returns/> 26. TA-35 Historical Data | TASE Site, [https://market.tase.co.il/en/market\\_data/index/142/historical\\_data/inday](https://market.tase.co.il/en/market_data/index/142/historical_data/inday) 27. TA 35 Historical Data (TA35) - Investing.com,



<https://www.investing.com/indices/ta25-historical-data> 28. TA-35 Index About | TASE Site,  
[https://market.tase.co.il/en/market\\_data/index/142/about](https://market.tase.co.il/en/market_data/index/142/about) 29. TA 35 Index Today (TA35) - Investing.com,  
<https://www.investing.com/indices/ta25> 30. TA35 Index Charts and Quotes - TradingView, <https://www.tradingview.com/symbols/TASE-TA35/> 31. Average price of Apartment in Tel Aviv - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/price-of-apartment-in-tel-aviv/> 32. TA-35 Index - Wikipedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/TA-35\\_Index](https://en.wikipedia.org/wiki/TA-35_Index) 33. Tel Aviv Volatility Index VTA35 Historical Data - Investing.com, <https://www.investing.com/indices/tase-vta35-historical-data> 34. TASE 2023 Review, [https://www.tase.co.il/en/content/news-lobby/20231224\\_b](https://www.tase.co.il/en/content/news-lobby/20231224_b) 35. Indicators 2021-2023, [https://content.tase.co.il/media/x5kn22o5/2023\\_annual\\_review\\_eng.pdf?guid=6d0dc7e6-96bd-465a-b26d-e70ccca61c77](https://content.tase.co.il/media/x5kn22o5/2023_annual_review_eng.pdf?guid=6d0dc7e6-96bd-465a-b26d-e70ccca61c77) 36. Israel Trading Volume: TASE: Avg Daily: Derivative: Option & Future: TA-35 Index | Economic Indicators | CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/tel-aviv-stock-exchange-trading-value-and-trading-volume/trading-volume-tase-avg-daily-derivative-option--future-ta35-index> 37. Tel Aviv Stock Exchange Reports The Results Of The Financial Statements For The Fourth Quarter And Full Year 2024 - Mondo Visione, <https://mondovisione.com/media-and-resources/news/tel-aviv-stock-exchange-reports-the-results-of-the-financial-statements-for-the-202534/> 38. Double whammy: Judicial overhaul, Hamas war batter Israeli markets in 2023, <https://www.timesofisrael.com/overshadowed-by-judicial-overhaul-hamas-war-israeli-assets-diverge-from-global-trends/> 39. TASE 2024 ANNUAL REVIEW, [https://content.tase.co.il/media/xt0h0tff/1740653403\\_tase\\_2024annualreviewtenglsih.pdf?guid=d560adcf-ab45-4fae-82a3-06319225223c](https://content.tase.co.il/media/xt0h0tff/1740653403_tase_2024annualreviewtenglsih.pdf?guid=d560adcf-ab45-4fae-82a3-06319225223c) 40. TASE Reports the Results of the Financial Statements for the Fourth Quarter and Full Year 2024 - PR Newswire, <https://www.prnewswire.com/news-releases/tase-reports-the-results-of-the-financial-statements-for-the-fourth-quarter-and-full-year-2024-302391920.html> 41. Despite war, Tel Aviv stock exchange reports record growth in 2024 - AZERTAC, [https://azertag.az/en/xeber/despite\\_war\\_tel\\_aviv\\_stock\\_exchange\\_reports\\_record\\_growth\\_in\\_2024-3447051](https://azertag.az/en/xeber/despite_war_tel_aviv_stock_exchange_reports_record_growth_in_2024-3447051) 42. Tue: Tel Aviv 35 Index



gained 28% in 2024 - Globes English, <https://en.globes.co.il/en/article-tue-tel-aviv-35-index-gained-28-in-2024-1001498273> 43. TASE provided strong returns in 2024 - Globes English - <https://en.globes.co.il/en/article-tase-provided-strong-returns-in-2024-1001498428> 44. TA-125 Fossil Free Index About | TASE Site, [https://www.tase.co.il/en/market\\_data/index/185/about](https://www.tase.co.il/en/market_data/index/185/about) 45. TA-125 Index - Wikipedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/TA-125\\_Index](https://en.wikipedia.org/wiki/TA-125_Index) 46. TA-125 Historical Data | TASE Site, [https://market.tase.co.il/en/market\\_data/index/137/historical\\_data](https://market.tase.co.il/en/market_data/index/137/historical_data) 47. TA125-Value Historical Data | TASE Site, [https://market.tase.co.il/en/market\\_data/index/195/historical\\_data](https://market.tase.co.il/en/market_data/index/195/historical_data) 48. Israeli housing prices have nearly doubled in a decade, with no signs of slowing, <https://www.timesofisrael.com/israeli-housing-prices-have-nearly-doubled-in-a-decade-with-no-signs-of-slowing/> 49. Israel Stock Market (TA-125) - Quote - Chart - Historical Data - News - Trading Economics, <https://tradingeconomics.com/israel/stock-market> 50. TA-125 Major Data | TASE Site, [https://market.tase.co.il/en/market\\_data/index/137/major\\_data](https://market.tase.co.il/en/market_data/index/137/major_data) 51. IBI Mehaka (4A) TA-125 IL|IL0051126287 - Morningstar, <https://www.morningstar.co.il/il/funds/snapshot/snapshot.aspx?id=F000005F0C> 52. Israel Tel Aviv Stock Exchange: Index: TA-125 Index | Economic Indicators - CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/tel-aviv-stock-exchange-monthly/tel-aviv-stock-exchange-index-ta125-index> 53. TA 125 Historical Data (TA125) - Investing.com, <https://www.investing.com/indices/ta100-historical-data> 54. TA125 Index Charts and Quotes - TradingView, <https://www.tradingview.com/symbols/TASE-TA125/> 55. Israel Index: TASE: TA-125 | Economic Indicators - CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/tel-aviv-stock-exchange-index/index-tase-ta125> 56. Market Data | TASE Site, [https://market.tase.co.il/en/market\\_data](https://market.tase.co.il/en/market_data) 57. TA-125 Value Historical Data (TA125VALUE) - Investing.com, <https://www.investing.com/indices/ta125-value-historical-data> 58. Globes Online – Israel business news – Israel economic news – Israel banks – Tel Aviv Stock Exchange – Israel stocks – Israel shares – bonds – shekel - Israeli companies – Israel capital market - TA-125 Index,



[https://www.globes.co.il/finance/instrument/instrument.asp?Feeder=0 &InstrumentID=980&Lang=EN](https://www.globes.co.il/finance/instrument/instrument.asp?Feeder=0&InstrumentID=980&Lang=EN) 59. Israel Rental Prices: Avg: Tel Aviv | Economic Indicators - CEIC,  
<https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-tel-aviv> 60. TA 125 Index Today (TA125) - Investing.com, <https://www.investing.com/indices/ta100> 61. ANNUAL REPORT 2020,  
[https://s29.q4cdn.com/690959130/files/doc\\_downloads/annual-proxy-materials/IHS-Markit-Ltd-2020-Annual-Report.pdf](https://s29.q4cdn.com/690959130/files/doc_downloads/annual-proxy-materials/IHS-Markit-Ltd-2020-Annual-Report.pdf) 62. TASE Companies Continued to Distribute high Dividends in 2023,  
[https://www.tase.co.il/en/content/news-lobby/20240122\\_b-1](https://www.tase.co.il/en/content/news-lobby/20240122_b-1) 63. Apartments for sale Jerusalem : 24 properties in exclusivity | Green Acres, <https://www.green-acres.co.il/apartment/jerusalem> 64. Israel Residential Real Estate Market Analysis 2024 - Global Property Guide, <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/israel/price-history> 65. 10 statistics for the Jerusalem real estate market in 2025 - Sands Of Wealth, <https://sandsofwealth.com/blogs/news/jerusalem-real-estate-market> 66. Jerusalem Real Estate Prices 2025 | Trends, Costs, and Insights, <https://www.govariestate.com/jerusalem-real-estate-prices-trends-insights-and-what-to-expect/> 67. Prices for Apartments for Sale in Jerusalem: A Comprehensive Guide, <https://jerusalem-real-estate.co/prices-for-apartments-for-sale-in-jerusalem-a-comprehensive-guide/> 68. Jerusalem: housing price and price/sq ft - Properstar,  
<https://www.properstar.com/israel/jerusalem/house-price> 69. Talbiya Real Estate Prices, <https://capitol.com/guides/jerusalem-real-estate-prices/talbiya-real-estate-prices.html> 70. Jerusalem Real Estate Prices: A guide, <https://capitol.com/guides/jerusalem-real-estate-prices/> 71. Rehavia Real Estate Prices, <https://capitol.com/guides/jerusalem-real-estate-prices/rehavia-real-estate-prices.html> 72. The rise in housing prices: See how your city is doing – [www.israelhayom.com](http://www.israelhayom.com), <https://www.israelhayom.com/2021/09/02/the-rise-in-housing-prices-see-how-your-city-is-doing/> 73. Housing prices surged over 10% in past year, the biggest spike in a decade,  
<https://www.timesofisrael.com/housing-prices-surged-over-10-in-past-year-the-biggest-spike-in-a-decade/> 74. Israel: Average Apartment Price Reaches Nearly \$600000 - i24NEWS,



<https://www.i24news.tv/en/news/israel/society/1668703366-israel-average-apartment-price-reaches-nearly-600-thousand> 75. Average Israeli apartment costs nearly \$600,000 - Ynetnews, <https://www.ynetnews.com/business/article/sjlwyfvis> 76. Apartment rental prices in Israel see 60% rise in past decade, <https://www.ynetnews.com/articles/0,7340,L-4608251,00.html> 77. Israel home prices are still on the rise: 4% annual increase, 5% in Jerusalem - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/israel-home-prices-on-rise/> 78. Israel Housing Prices: Reviewing the Past Decade | Creative Estates Israel, <https://www.ceisrael.com/israel-housing-prices-reviewing-the-past-decade/> 79. Housing snapshot: Home sales and rentals across Israel, <https://www.timesofisrael.com/housing-snapshot-home-sales-and-rentals-across-israel-2/> 80. Homes in Israel - why is residential real estate in Israel so expensive? - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/why-are-homes-in-israel-so-expensive/> 81. Cost of living in Israel | Prices in israel | WRAI, <https://welcome-israel.com/blog/cost-of-living-in-israel> 82. Buy property in Israel. A look at areas that have seen appreciation - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/buy-property-in-israel-2/> 83. 96 4+ bedrooms Apartments and Houses for Sale in Israel - Properstar, <https://www.properstar.com/israel/buy/apartment-house/4p-bedrooms> 84. [www.buyitinisrael.com](http://www.buyitinisrael.com), <https://www.buyitinisrael.com/news/price-of-apartment-in-tel-aviv/#:~:text=The%20average%20price%20for%20a,rooms%20it's%2003.4%20million%20NIS.> 85. 1 4+ bedrooms Apartment and House for Rent in Israel - Properstar, <https://www.properstar.com/israel/rent/apartment-house/4-bedrooms?c=en> 86. Israel Housing Costs - What can I buy for 1 million shekels? - Anglo-List, <https://anglo-list.com/buying-a-property/> 87. THE CHANGES IN RENT IN ISRAEL DURING THE YEARS OF THE HOUSING CRISIS 2008–2015, <https://al.boi.gov.il/media/yulnw1sl/part-3n.pdf> 88. Israel: housing price and price/sq ft - Properstar, <https://www.properstar.com/israel/house-price> 89. Where can you buy an apartment in Israel for a million shekels or less? - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/where-in-israel-can-you-buy-an->



apartment-for-a-million-shekels-or-less/ 90. Average Rent And Costs In Israel - Semerenko Group, <https://semerenkogroup.com/average-rent-and-costs-in-israel/> 91. Rental prices in Israel have continued to rise despite Covid-19. - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/rentals-in-israel-have-continued-to-rise-throughout-the-covid-19-pandemic/> 92. Apartment prices in Israel - Jerusalem Institute for Policy Research, <https://jerusalemstitute.org.il/en/blog/apartment-prices-in-israel/> 93. Can you guess? These are the 10 most in demand cities for rentals in Israel, <https://www.jpost.com/business-and-innovation/real-estate/article-817270> 94. Renting and Housing in Israel - InterNations, <https://www.internations.org/israel-expats/guide/housing> 95. Sea of Opportunities: How much is a sea-facing apartment in Israel - Buyitinisrael, <https://www.buyitinisrael.com/news/sea-of-opportunities-how-much-does-it-cost-to-buy-a-sea-facing-apartment-in-israel/> 96. Apartment Rent is not Flat - Jerusalem Institute for Policy Research, <https://jerusalemstitute.org.il/en/blog/apartments/> 97. Housing snapshot: Home sales and rentals across Israel in February 2025, <https://www.timesofisrael.com/housing-snapshot-home-sales-and-rentals-across-israel-in-february-2025/> 98. Madlan Guide, <https://www.nbn.org.il/madlan/> 99. '23 apartments in Porto for the price of one in Tel Aviv' - Ynetnews, <https://www.ynetnews.com/business/article/ry8irpcdjg> 100. Standard of living in Israel - Wikipedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/Standard\\_of\\_living\\_in\\_Israel](https://en.wikipedia.org/wiki/Standard_of_living_in_Israel) 101. Real Estate For Sale in Israel - Janglo, <https://www.janglo.net/real-estate-for-sale> 102. Israel - OECD Better Life Index, <https://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/israel/> 103. Two-bedroom apartments for sale and rent - Bulgarian Properties, [https://www.bulgarianproperties.com/2-bedroom\\_apartments\\_in\\_bulgaria/index.html](https://www.bulgarianproperties.com/2-bedroom_apartments_in_bulgaria/index.html) 104. Rent for Large Apartments Increased By 1100 Shekels In Past Year - Davar - דבר, <https://en.davar1.co.il/394091/> 105. Israel Rental Prices: Avg: Beer Sheva: 2.5 to 3 rooms | Economic Indicators - CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-beer-sheva-25-to-3-rooms> 106. Israel Rental Prices: Avg: Beer Sheva: 3.5 to 4 rooms | Economic Indicators



- CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-beer-sheva-35-to-4-rooms> 107. Airbnb Data on 252 Vacation Rentals in Beer Sheva, default | MarketMinder - AirDNA, <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/il/default/beer-sheva/overview> 108. Israel Real Estate ROI Revealed: Be'er Sheva yields are highest, Tel Aviv ranks last, <https://www.buyitinisrael.com/news/israel-real-estate-roi-revealed-beer-sheva-is-the-most-affordable-tel-aviv-ranks-last/> 109. Prices - Ulpan4U - Conversational Hebrew, <https://ulpan4u.co.il/en/prices/> 110. Residential rent trends mixed in 2019 - Globes English - גלובס, <https://en.globes.co.il/en/article-residential-rent-trends-mixed-in-2019-1001318686> 111. Shahal Apartments, Beer Sheva | 2025 Updated Prices, Deals - Agoda.com, <https://www.agoda.com/shahal-apartments/hotel/beer-sheva-il.html> 112. Tel Aviv housing prices triple those in Beersheva - Globes English - גלובס, <https://en.globes.co.il/en/article-renting-in-tel-aviv-costs-3-times-as-much-as-in-beer-sheva-1001312218> 113. Rent Houses in Beer Sheva - Affordable Real Estate Listings on prodam.co.il, [https://www.prodam.co.il/en/catalog/real\\_estate/rent\\_houses/beer-sheva](https://www.prodam.co.il/en/catalog/real_estate/rent_houses/beer-sheva) 114. [www.ceicdata.com](https://www.ceicdata.com), <https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-beer-sheva-35-to-4-rooms#:~:text=for%20Sep%202024.-,Israel%20Rental%20Prices%3A%20Avg%3A%20Beer%20Sheva%3A%203.5%20to%204,2%2C791.214%20ILS%20in%20Mar%202017.> 115. Apartment prices in Haifa continue to climb • "For every good apartment, there are many people jumping and the price goes up", <https://haipo.co.il/en/item/390255> 116. Israel Rental Prices: Avg: Haifa: 3.5 to 4 rooms | Economic Indicators - CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-haifa-35-to-4-rooms> 117. Jump in apartment prices in Haifa - Haifa News Corporation and the surrounding area, <https://haipo.co.il/en/item/558794> 118. Rents in Israel rise but still lag home prices - Globes English - גלובס, <https://en.globes.co.il/en/article-rents-in-israel-rise-but-still-lag-home-prices-1001307822> 119. Rents resume steep rise - Globes English - גלובס, <https://en.globes.co.il/en/article-rents-resume-steep-rise->



1001497516 120. [www.israelhayom.com](http://www.israelhayom.com),  
<https://www.israelhayom.com/2021/09/02/the-rise-in-housing-prices-see-how-your-city-is-doing/#:~:text=The%20price%20of%20an%20average,32%20million%20today.> 121. Israeli housing price rises gain momentum - The Jerusalem Post, <https://www.jpost.com/real-estate/article-837942> 122. World Economic Outlook (April 2025) - Inflation rate, average consumer prices, <https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/WEOWORD/VEN> 123. Gov't Appraiser: Israeli 4-room home prices up 8% in 2015 - Globes English, <https://en.globes.co.il/en/article-govt-appraiser-israeli-4-room-home-prices-up-8-in-2015-1001105098> 124. [Question] How expensive are the apartments in your country main cities? - Reddit, [https://www.reddit.com/r/GlobalTalk/comments/upghle/question\\_how\\_expensive\\_are\\_the\\_apartments\\_in\\_your/](https://www.reddit.com/r/GlobalTalk/comments/upghle/question_how_expensive_are_the_apartments_in_your/) 125. Tel Aviv apartment rents falling - Globes English - גלובס, <https://en.globes.co.il/en/article-tel-aviv-apartment-rents-falling-1001475832> 126. Rents in Tel Aviv resume rise - Globes English - גלובס, <https://en.globes.co.il/en/article-rents-in-tel-aviv-resume-rise-1001491661> 127. Lending interest rate (%) - World Bank Data, <https://data.worldbank.org/indicator/FR.INR.LEND> 128. Israel Rental Prices: Avg: Ramat Gan | Economic Indicators - CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-ramat-gan> 129. Apartments for rent in Petah Tikva, Israel, <https://makler.co.il/en/apartments-for-rent-in-petah-tikva-israel/> 130. Fact Sheet: Palestinian Citizens of Israel - Institute for Middle East Understanding (IMEU), <https://imeu.org/article/fact-sheet-palestinian-citizens-of-israel> 131. Inflation, consumer prices (annual %) - World Bank Data, <https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG> 132. Israel Rental Prices: Avg: Bnei Brak: 2.5 to 3 rooms | Economic Indicators - CEIC, <https://www.ceicdata.com/en/israel/average-rental-price-dwellings/rental-prices-avg-bnei-brak-25-to-3-rooms> 133. International Study: Renting Landscape in 30 Countries Around the World - RentCafe, <https://www.rentcafe.com/blog/rental-market/renting-landscape-30-countries-around-world/> 134. Gross rental yields in



Israel: Tel Aviv and 4 other cities - Global Property Guide, <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/israel/rental-yields> 135. Israel inflation rate: Bank of Israel has little wriggle room as cost increases show no signs of slowing, <https://capital.com/israel-inflation-rate-price-rise-bank-israel> 136. Monetary Policy and Inflation, <https://www.boi.org.il/media/p15jpded/chap-3.pdf> 137. The Monetary Policy Report for the second half of 2018 - בנק ישראל, <https://www.boi.org.il/en/communication-and-publications/regular-publications/monetary-policy-reports/the-monetary-policy-report-for-the-second-half-of-2018/> 138. Israel Inflation Rate - Trading Economics, <https://tradingeconomics.com/israel/inflation-cpi> 139. Average Inflation Rates in the United States, <https://www.usinflationcalculator.com/inflation/annual-averages-for-rate-of-inflation/>