



שכונת אגמים אשקלון

סקירה מרחבית





- ❖ **רקע:** שכונת אגמים הממוקמת בדרום אשקלון היא שכונה חדשה שאוכלסה בשנים האחרונות, מדרום לשכונה הוקם פארק אקו ספורט, ובו כ-600 דונם של שטחים ירוקים, אגם מלאכותי גדול ומתקני ספורט ופנאי.
- ❖ **מרחב הביקוש*:** השכונה על כל חלקיה צפויה להיות מעגל ראשון של מרחב הביקוש. השכונות הסמוכות בדרום העיר הנן בעלות זיקה מוגבלת לשכונה החדשה. הזיקה של תושבי שכונת אגמים לשאר מרכזי הסחר והשירותים בעיר, הנה במעגל 2 לשכונות הסמוכות ובמעגל 3 לאזור הסיטי ומרכז העיר ואף לשכונת ברנע המרוחקת.
- ❖ **אוכלוסיה ומשקי בית:** בשכונה יש כיום כ- 3.5 אלף משקי בית עם כ- 11 אלף תושבים. החל משנת 2019, אוכלסו כ- 2.3 אלף יחידות דיור חדשות בשכונה והאכלוס בחלקה המרכזי של השכונה הגיע לסיומו.
- ❖ **פיתוח עתידי:** בשנתיים הקרובות (עד סוף 2026) צפויות להיבנות בשכונת אגמים מזרח כ- 1.1 אלף יח"ד. כ- 3 אלף יח"ד נוספות צפויות להיבנות בטווח הרחוק יותר. הטבות לזכאים: כ-44% מהמכרזים יצאו במסגרת הטבות לזכאים. בחמש השנים הבאות יבנו בשכונה המזרחית כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר, בנוסף ל 6.2 אלף מ"ר שטחי מסחר הקיימים.
- ❖ **מדד כלכלי חברתי:** המדד הנוכחי והצפוי בשכונה הוא בינוני 5-6.
- ❖ **אופי משפחתי:** האוכלוסייה בשכונה מתאפיינת בדומיננטיות של משפחות צעירות, וכך גם הצפי לחלק המזרחי העתידי.
- ❖ **מגזרים:** בשכונה נוכחות חלשה לאוכלוסייה ממוצא רוסית. בחלק המערבי של השכונה קיימת נוכחות חלשה גם לאוכלוסייה חרדית.
- ❖ **מוסדות חינוך:** בית ספר יסודי "אגמים" וחטיבה+עליונה "מקיף ו דרכא", בתי הספר בשכונה משתייכים לחינוך הממלכתי. 27 גני ילדים, מהם 16 ממלכתי ו- 11 ממלכתי דתי.



- ❖ **מסחר:** בשכונה אין מרכזים מסחריים, כ- 6.2 אלף מ"ר שטחי מסחר, מפוזרים ברחבי השכונה בקומות מסחר. בשכונה 3 רשתות פארם (סופרפארם, בי, גודפארם), 2 רשתות קמעונאיות (שופרסל, נתיב החסד), ורשת גלידריה (גולדה). בעיר אשקלון מרכזים מסחריים וקניונים רבים ותושבי השכונה צורכים את רוב השירותים מחוץ לשכונה.
- ❖ **נתוני הוצאות:** על פי סקר הוצאות משפחה למשק בית של הלמ"ס*, סך ההוצאות על מזון (בבית ומחוץ לבית), הלבשה ותרבות במרחב הביקוש צפוי לעמוד על כ- 28.1 מיליון ₪ בחודש עם סיום החלק המזרחי של השכונה, ויהווה כ-14% מסך ההוצאות בעיר. משק בית במרחב הביקוש יוציא בממוצע כ- 3,720 ₪ בחודש בקטגוריות אלו, גבוה במעט ביחס לממוצע בעיר, כ-3,690 ₪, ונמוך ביחס לממוצע הארצי, כ- 3,970 ₪.
- ❖ **מחירי נדל"ן:** מחיר ממוצע למ"ר בדירה עומד על כ- 17.3 אלף ש"ח למ"ר, ומעט גבוה יותר, כ- 18.2 אלף ₪ למ"ר בחלק המזרחי החדש.
- ❖ **אופי הבניה:** הבנייה בשכונה רוויה, ברובה בבניינים בני 5-9 קומות. בחלק המערבי של השכונה משולב עם בניה נמוכה יותר. בחלק המזרחי העתידי הבניה צפויה להיות משולבת במגדלים.
- ❖ **דירות בבעלות/שכירות:** כ-30% מהדירות בשכונה הן בשכירות.
- ❖ **קופות חולים:** קופת החולים המובילה באשקלון היא כללית עם נתח של כ-50% מהמבוטחים. למכבי נתח של כ- 29% מהמבוטחים בעיר, למאוחדת נתח של כ- 11% וללאומית נתח של 10%. בשכונה מרפאה לכל אחת מארבעת הקופות, אך בלאומית שירותי מעבדה וסיעוד בלבד, ללא רופאים.
- ❖ **שעות רופא לאלף מבוטחים:** למכבי ומאוחדת קיים עודף בשעות רפואת משפחה במרחב הביקוש לעומת אזורים דומים, כללית בחסר משמעותי בשעות רופא ילדים ולאומית ללא שעות רפואה ראשונית כלל.
- ❖ **מדד נגישות לשירותי בריאות:** השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת נגישות לשירותי בריאות. בחלוקה לפי קופות חולים הדירוג: כללית 2, מכבי 3, מאוחדת 3, לאומית 3.

- ❖ **מדד אורח חיים בריא:** השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת אורח חיים בריא. הציונים בשכונה גבוהים (4) מבחינת יחס פארקים לשטח בנוי וזיהום אויר, אך נמוכים (2) מבחינת צל צמרות עצים ונמוכים מאוד (1) מבחינת מתקני יחס ספורט לתושבים וקרבה לחניויות טבע.
- ❖ **מדד נגישות לשירותי חירום:** השכונה מדורגת במדד 4 מבחינת נגישות לשירותי חירום (משטרה, מד"א, כיבוי אש).
- ❖ **מדד סיכון קריסה מרעידת אדמה:** השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת סיכון קריסת מבנים במקרה של רעידת אדמה משמעותית.
- ❖ **מדד פשיעה:** השכונה מדורגת במדד 1 מבחינת סיכון פשיעה. באזור המערבי יש מעט יותר פריצות לבתים (מדד 2) מבאזור מרכז השכונה, אך בסיכום הכללי השכונה מדורגת בסיכון נמוך.
- ❖ **רכבים:** בשכונה כ-3,500 רכבים פרטיים, מהם כ-72 רכבים חשמליים (כשני אחוז).



רכבים



מוקדי חירום,
פשיעה וסיכוני
אקלים



בריאות



נדל"ן



פריסת שירותים
ונתוני הוצאות



דמוגרפיה
ופיתוח עתידי



סקירה כללית
ומרחב הביקוש



סקירה כללית

ומרחב הביקוש

שכונת אגמים הממוקמת בדרום אשקלון היא שכונה חדשה שאוכלסה בשנים האחרונות, מדרום לשכונה הוקם פארק אקו ספורט, ובו כ-600 דונם של שטחים ירוקים, אגם מלאכותי גדול ומתקני ספורט ופנאי.

כיום כוללת השכונה כ- 3,460 יחידות דיור, בעיקר בבניינים עד 18 קומות.

ממזרח לשכונה נבנית כעת אגמים מזרח, המהווה המשך לשכונה, ובה יאוכלסו בחמש השנים הקרובות

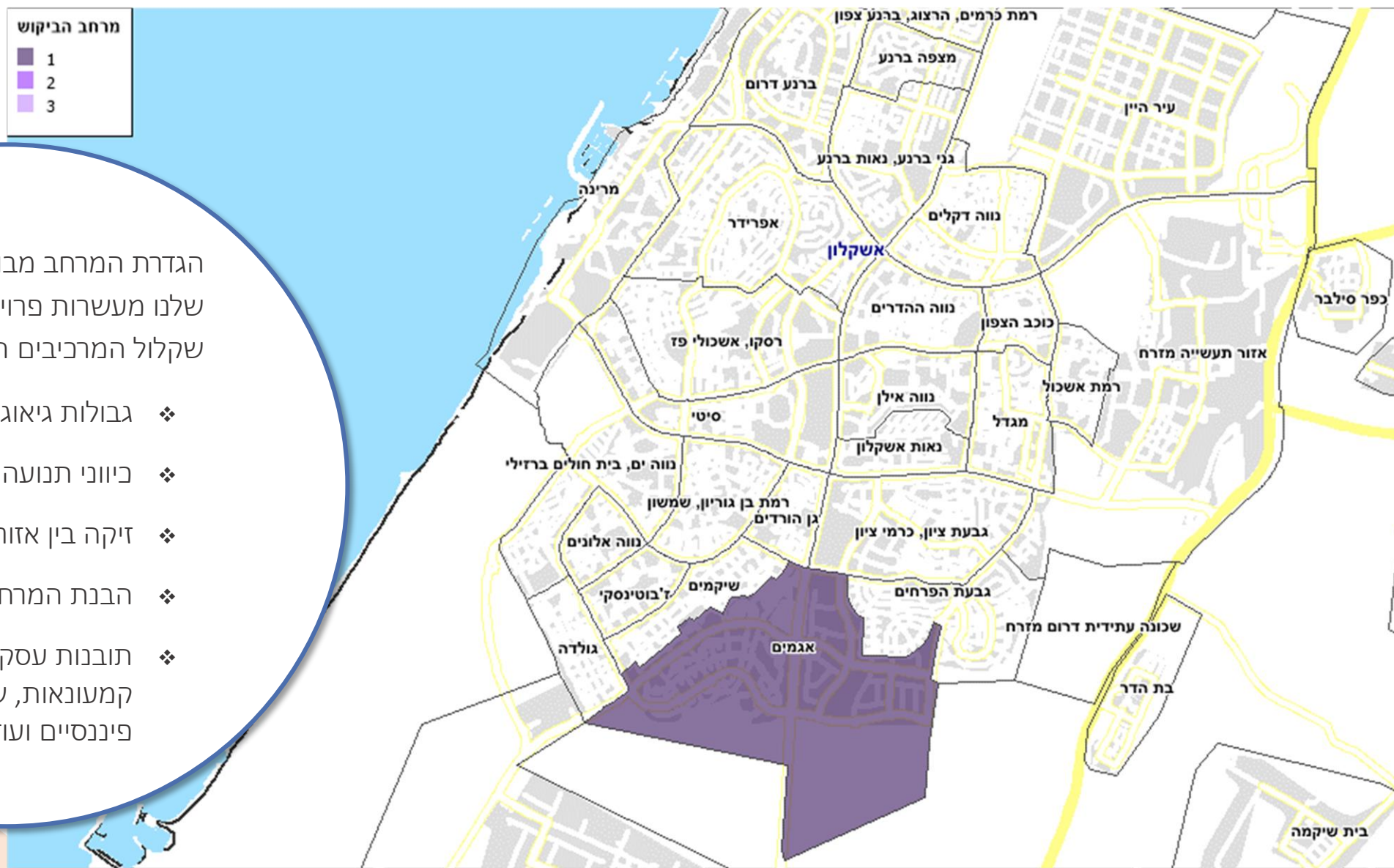
כ- 4,080 יחידות דיור נוספות, גם הבנייה בשכונה זו רוויה ברובה.

בסופו של דבר תכלול שכונת אגמים כ- 7,540 יחידות דיור.

השכונה מושכת אליה אוכלוסייה מגוונת, הכוללת זוגות צעירים, משפחות, מבוגרים ומשפרי דיור. המדד

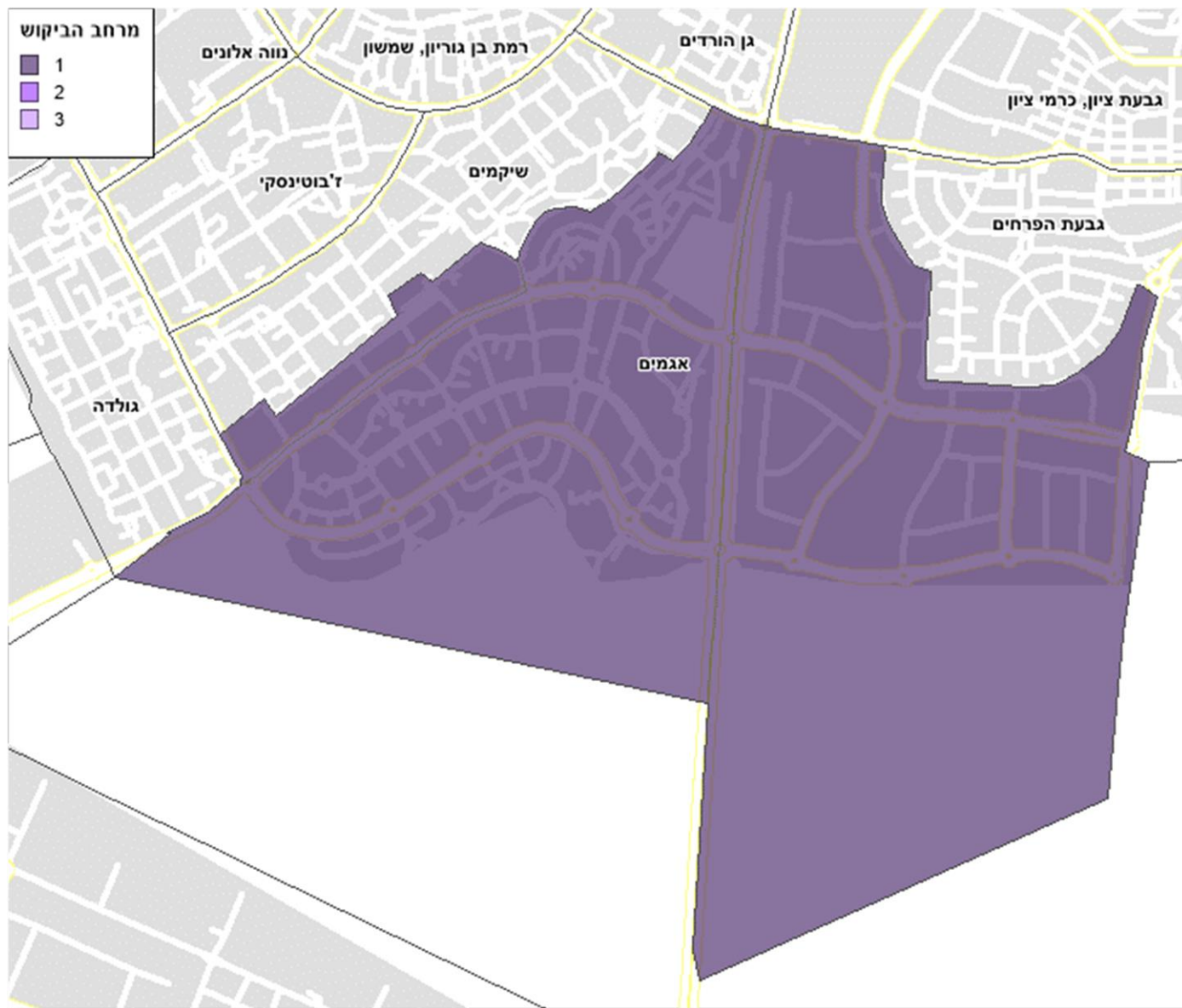
החברתי-כלכלי של השכונה הנו 5-6, שהוא מדד בינוני.

מרחב הביקוש - האזור ממנו מגיעים לקוחות אל מרכז הקניות בשל הזיקה הגיאוגרפית



הגדרת המרחב מבוססת על מחקרים שלנו מעשרות פרויקטים ונעשית תוך שקלול המרכיבים הבאים:

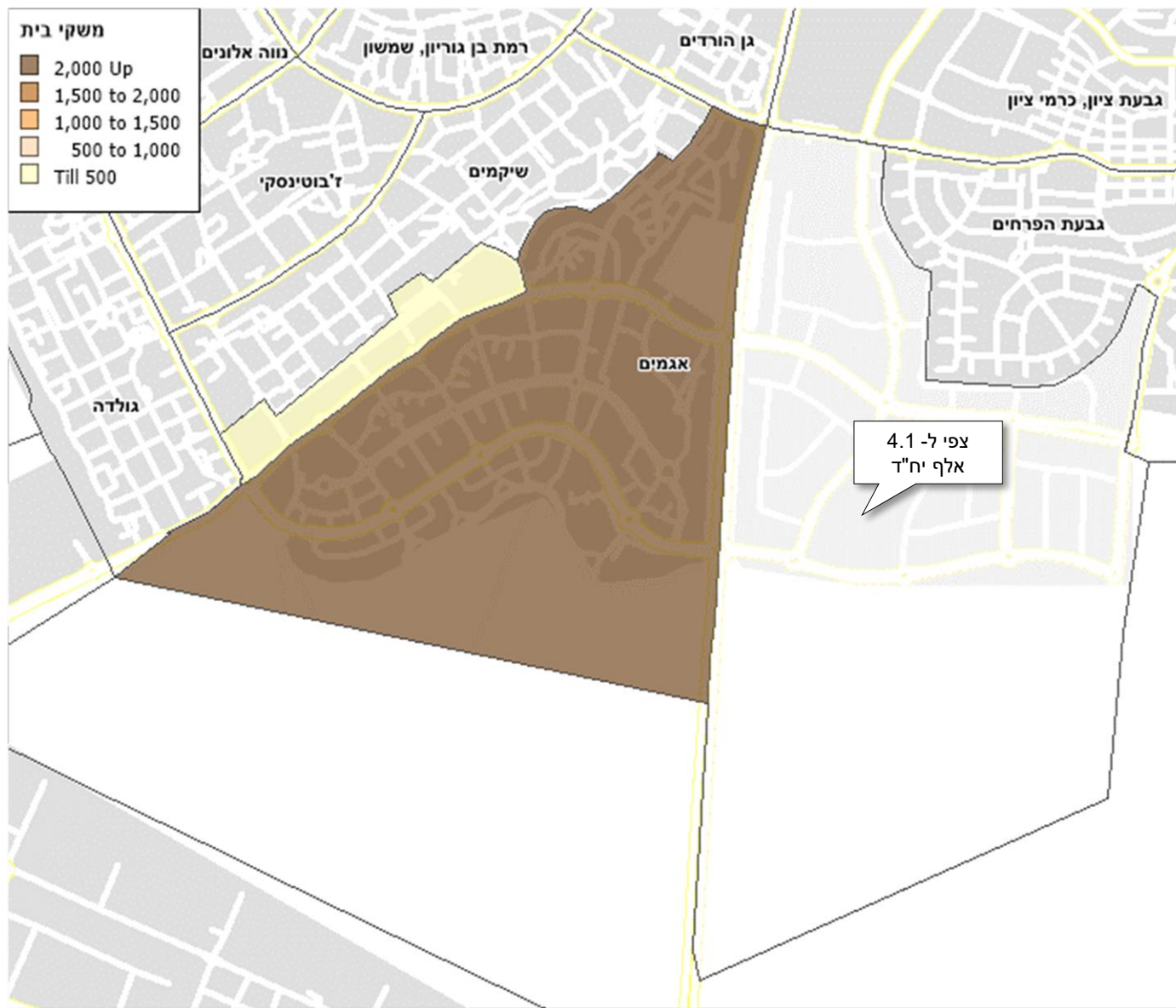
- ❖ גבולות גיאוגרפיים
- ❖ כיווני תנועה
- ❖ זיקה בין אזורים
- ❖ הבנת המרחב
- ❖ תובנות עסקיות מתחומים שונים: קמעונאות, שירותי בריאות, פיננסיים ועוד



- ❖ השכונה על כל חלקיה צפויה להיות מעגל ראשון של מרחב הביקוש.
- ❖ השכונות הסמוכות בדרום העיר הנן בעלות זיקה מוגבלת לשכונה החדשה.
- ❖ יש לציין כי הזיקה של תושבי שכונת אגמים לשאר מרכזי הסחר והשירותים בעיר, הנה במעגל 2 לשכונות הסמוכות ובמעגל 3 לאזור הסיטי ומרכז העיר ואף לשכונת ברנע המרוחקת.



דמוגרפיה ופיתוח עתידי

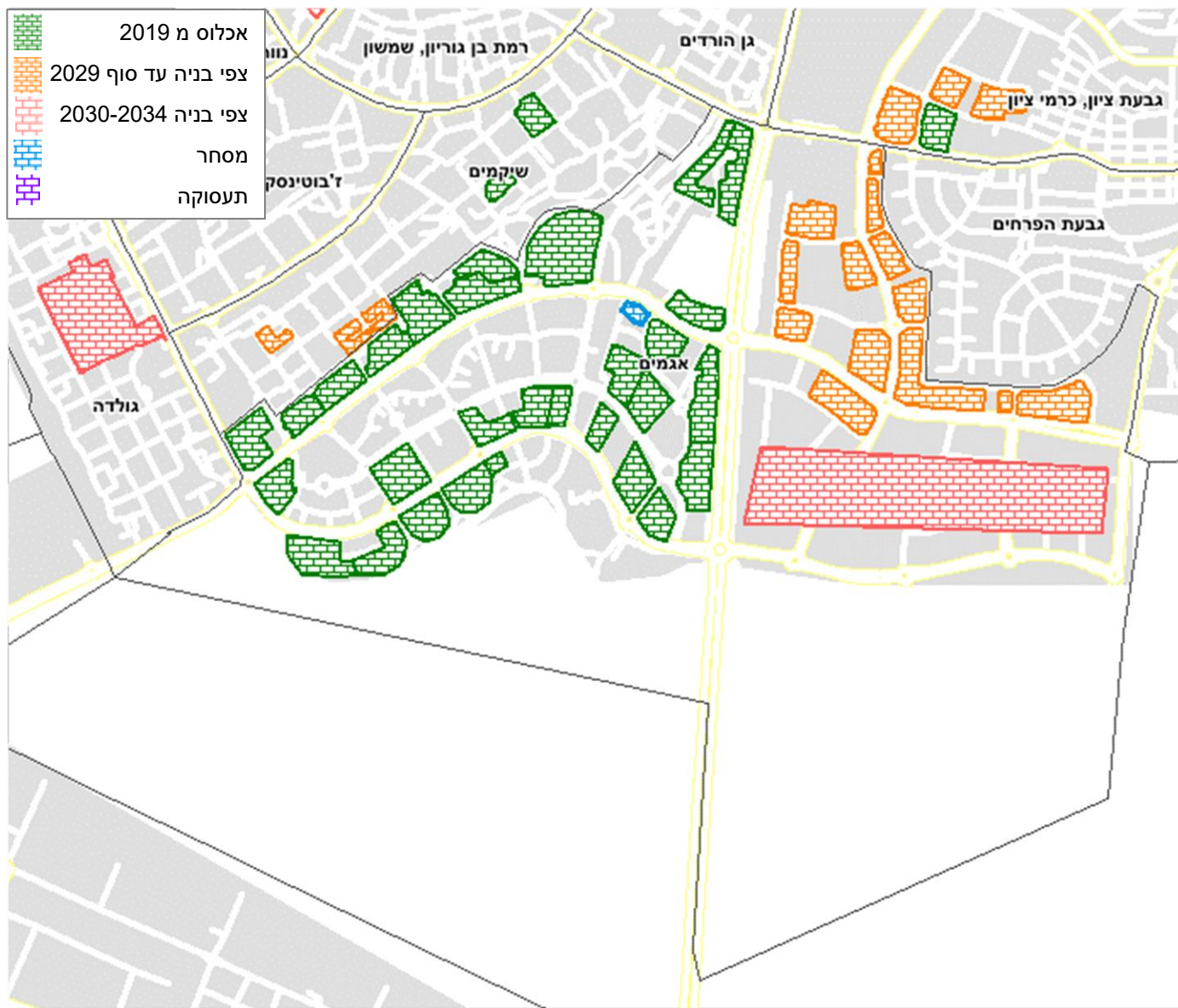


- ❖ בשכונה יש כיום כ-3.5 אלף משקי בית עם כ-11 אלף תושבים.
- ❖ החל משנת 2019, אוכלוסו כ-2.3 אלף יחידות דיור חדשות בשכונה והאכלוס בחלקה המרכזי של השכונה הגיע לסימום.
- ❖ המשכה של השכונה, מכיוון מזרח, נמצאת בשלבי בניה וצפויה להתחיל להתאכלס בקרוב ולהסתיים תוך 5 שנים, ולהגיע בסופו של דבר לכ-4.1 אלף יח"ד.

שיווק במכרזים לזכאים*	משקי בית		אוכלוסייה	מעגל
	אכלוסו 5 שנים אחרונות	סה"כ כיום		
496	2,364	3,461	10,931	1

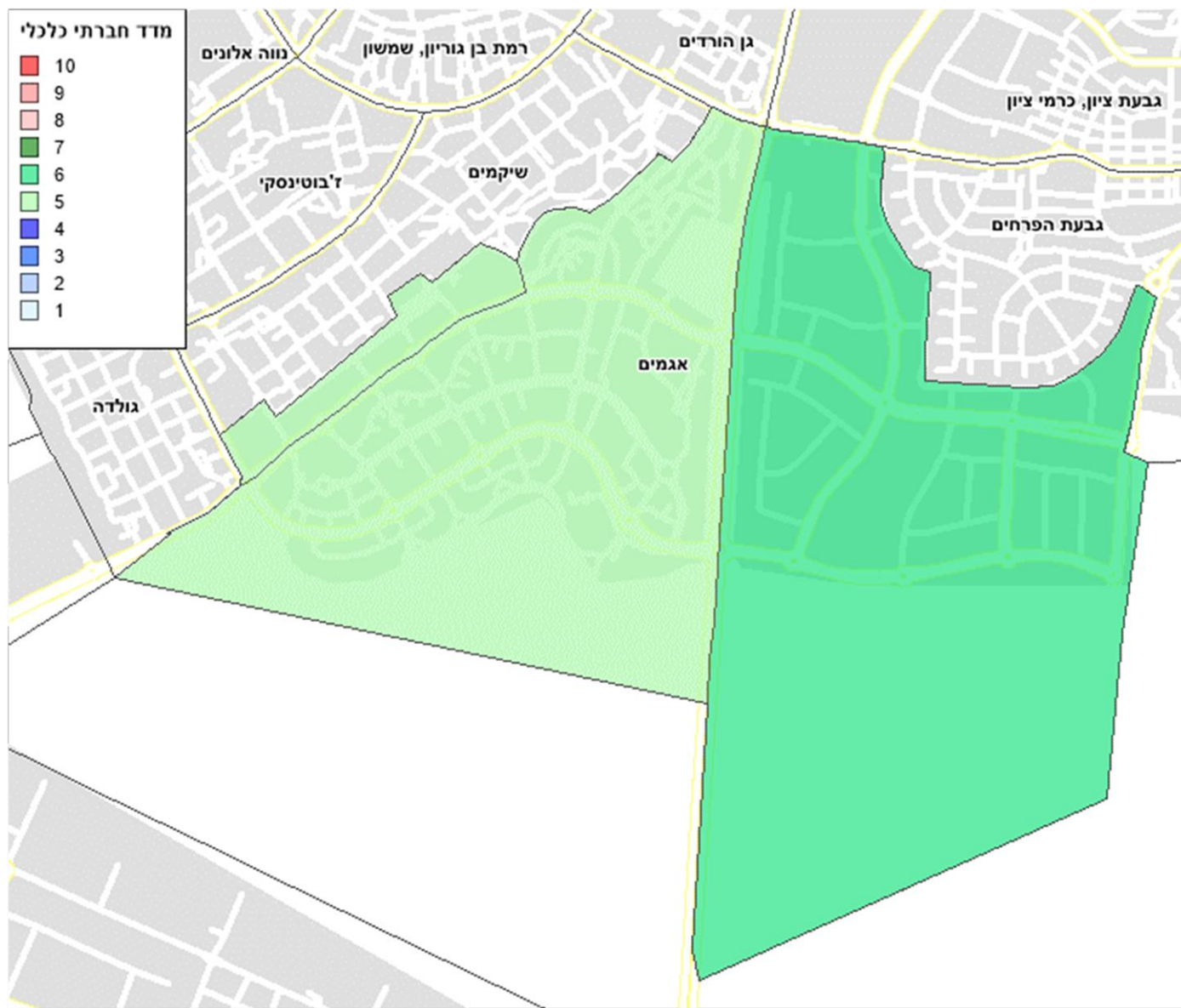


פיתוח עתידי - משקי בית

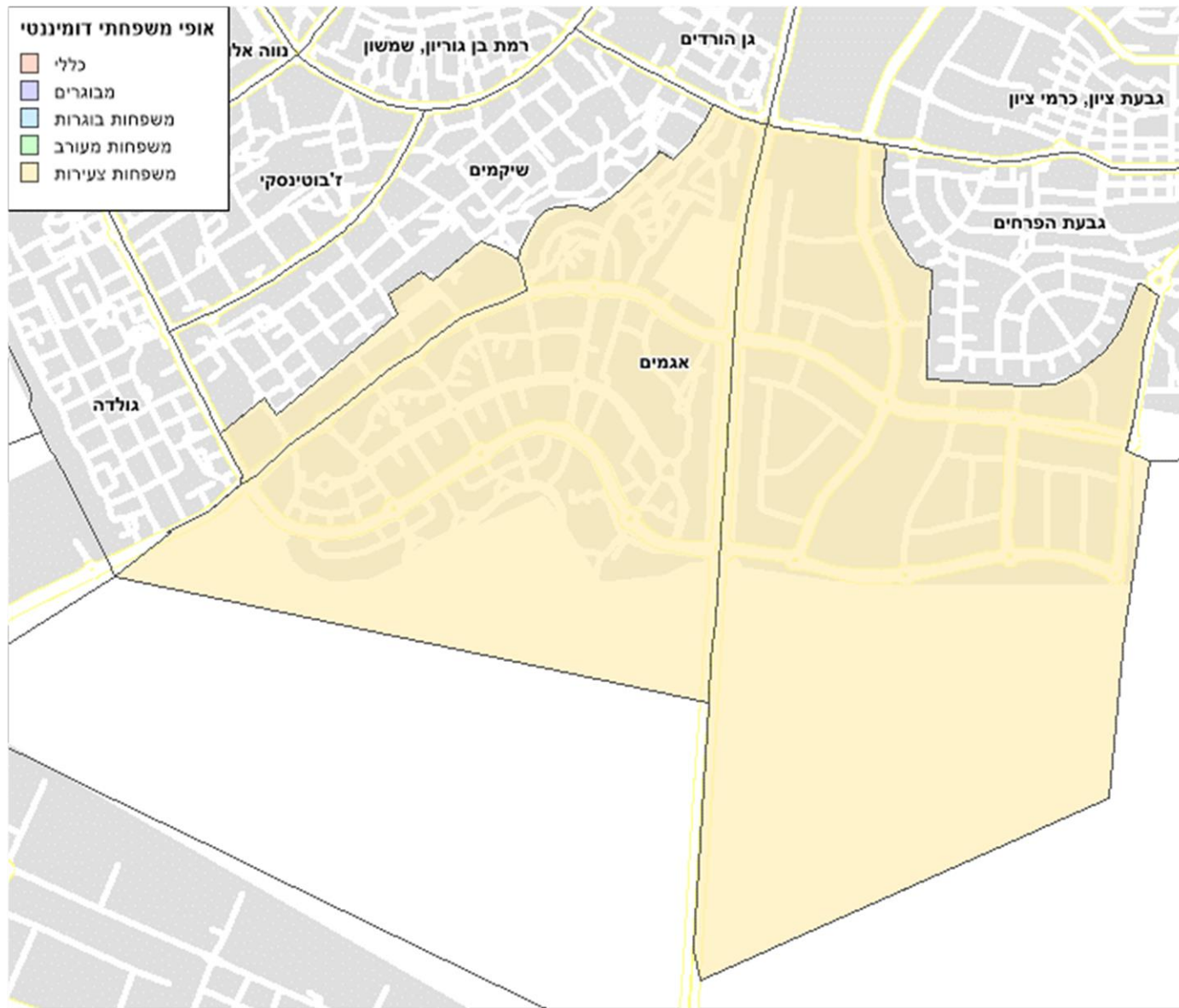


- ❖ בחמש השנים הקרובות (עד סוף 2026) צפויות להיבנות בשכונת אגמים מזרח כ- 1.1 אלף יח"ד.
- ❖ כ- 3 אלף יח"ד נוספות צפויות להבנות בטווח הרחוק יותר.
- ❖ הטבות לזכאים: כ-44% מהמכרזים יצאו במסגרת הטבות לזכאים.
- ❖ בחמש השנים הבאות יבנו בשכונה המזרחית כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר, בנוסף ל- 6.2 אלף מ"ר שטחי מסחר הקיימים.

שיווק במכרזים לזכאים*	משקי בית				מעגל
	סה"כ עתידי	עתידי 6-10 שנים	עתידי 3-5 שנים	עתידי שנתיים קרובות	
1,793	4,084	2,969	-	1,115	1



❖ המדד הנוכחי והצפוי בשכונה הוא בינוני 5-6.

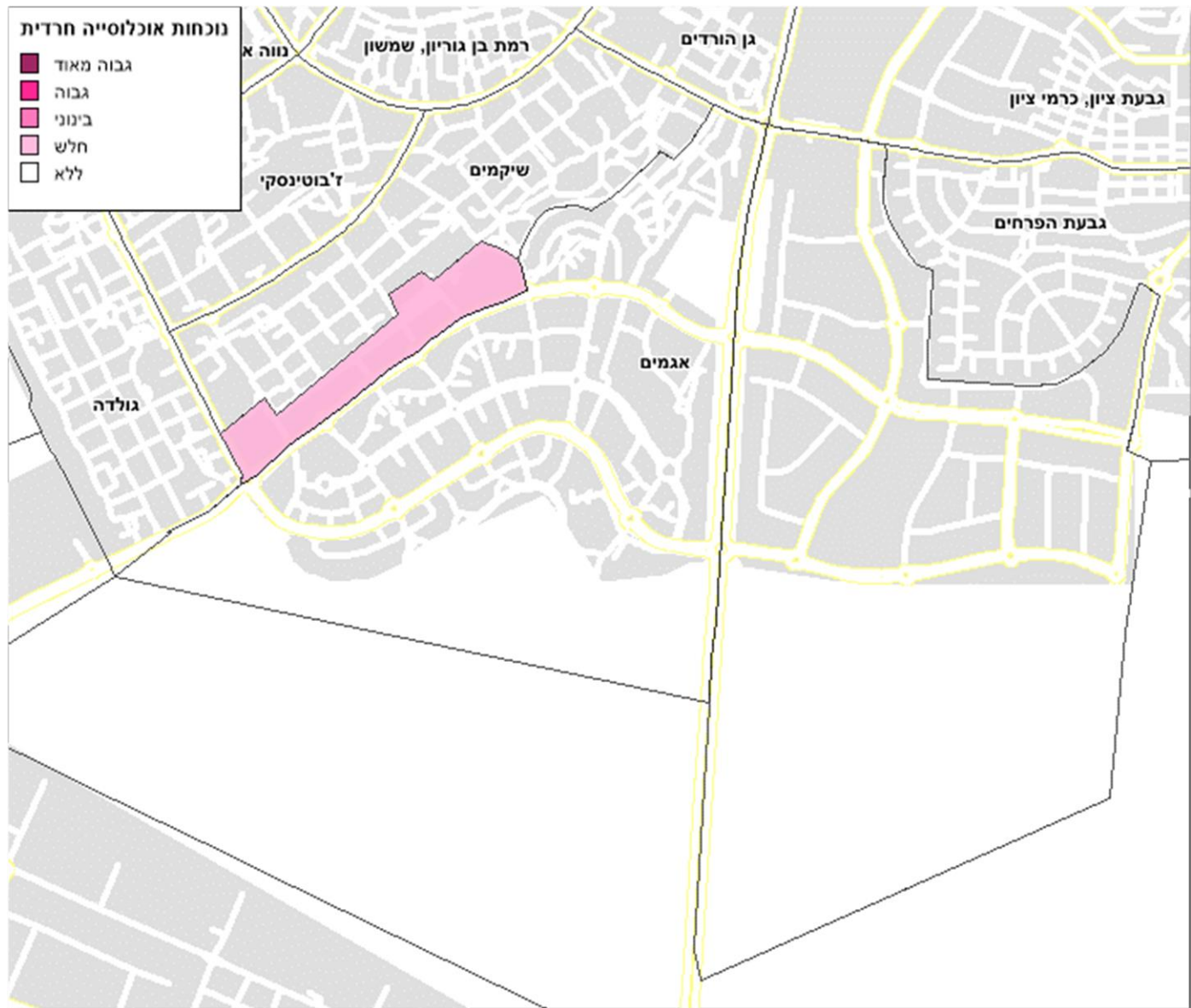


❖ האוכלוסייה בשכונה מתאפיינת בדומיננטיות של משפחות צעירות, וכך גם הצפי לחלק המזרחי העתידי.



נוכחות מגזרים – מגזר חרדי

❖ בחלק המערבי של השכונה קיימת נוכחות חלשה לאוכלוסייה חרדית.

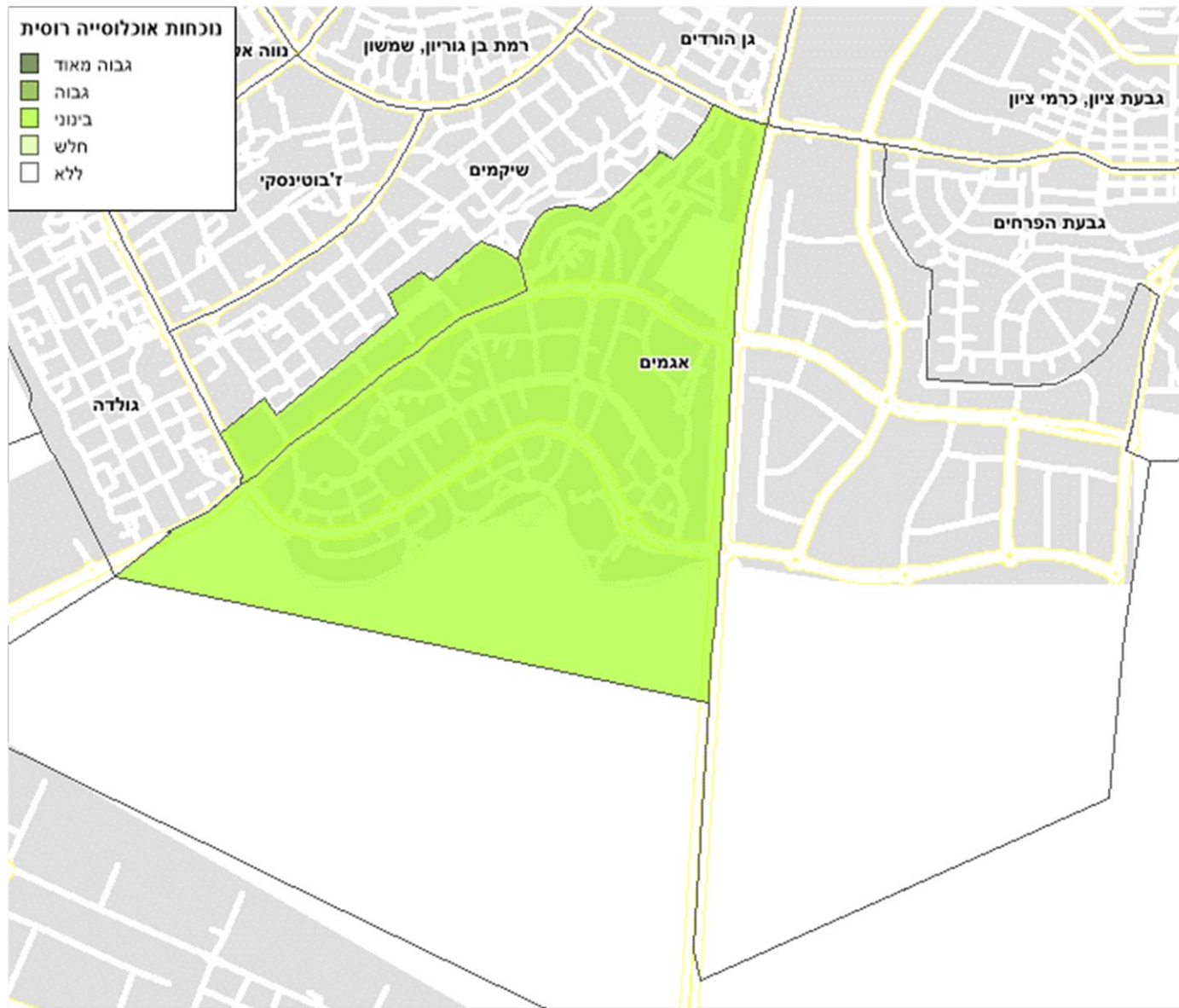


*גבוה מאוד 75%-100%, גבוה 50%-75%, בינוני 20%-50%, חלש 10%-20%



נוכחות מגזרים – מגזר רוסי

בשכונה נוכחות חלשה לאוכלוסייה ממוצא רוסי. ❖

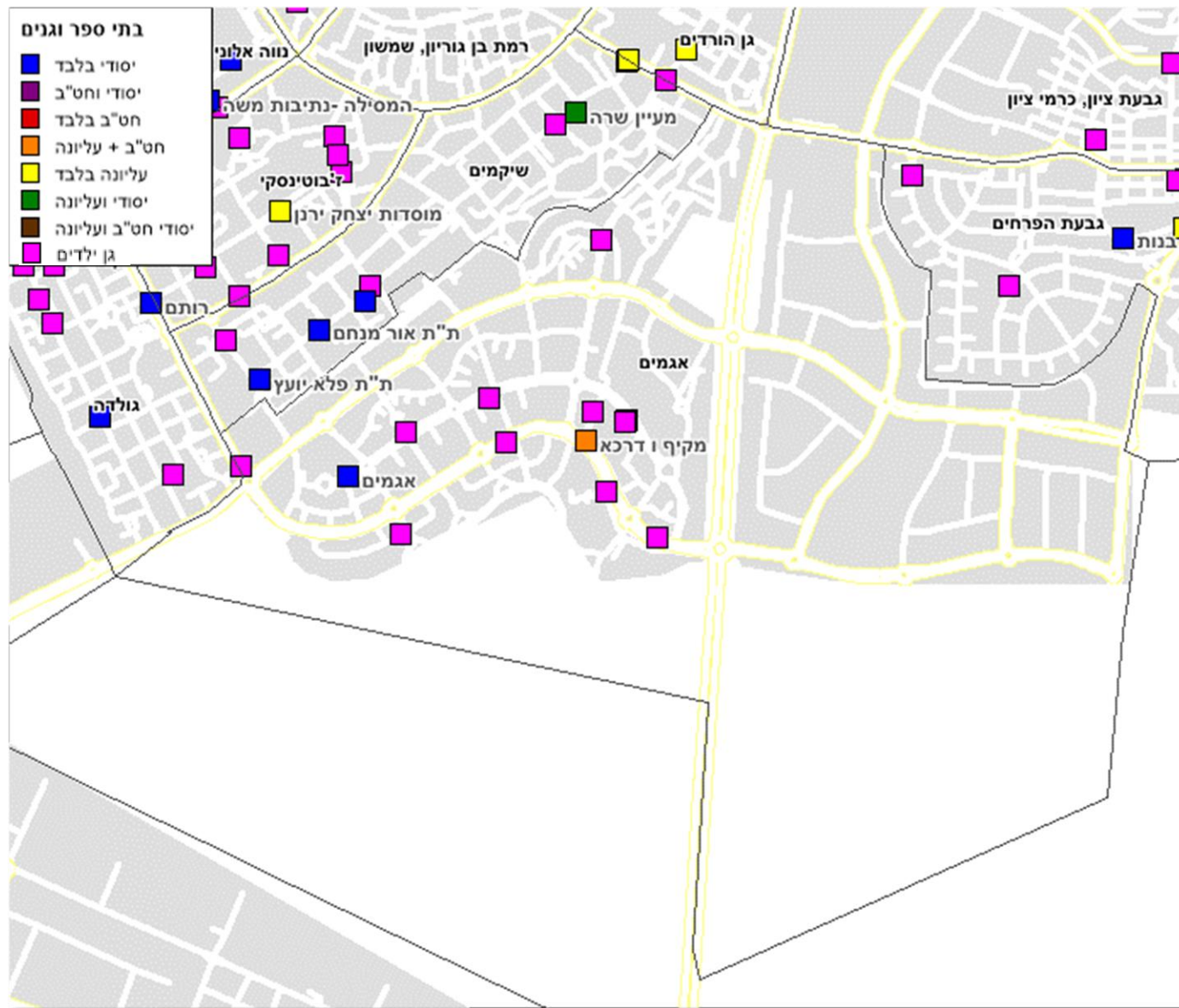


*גבוה מאוד 100%-50%, גבוה 50%-35%, בינוני 35%-20%, חלש 20%-10%

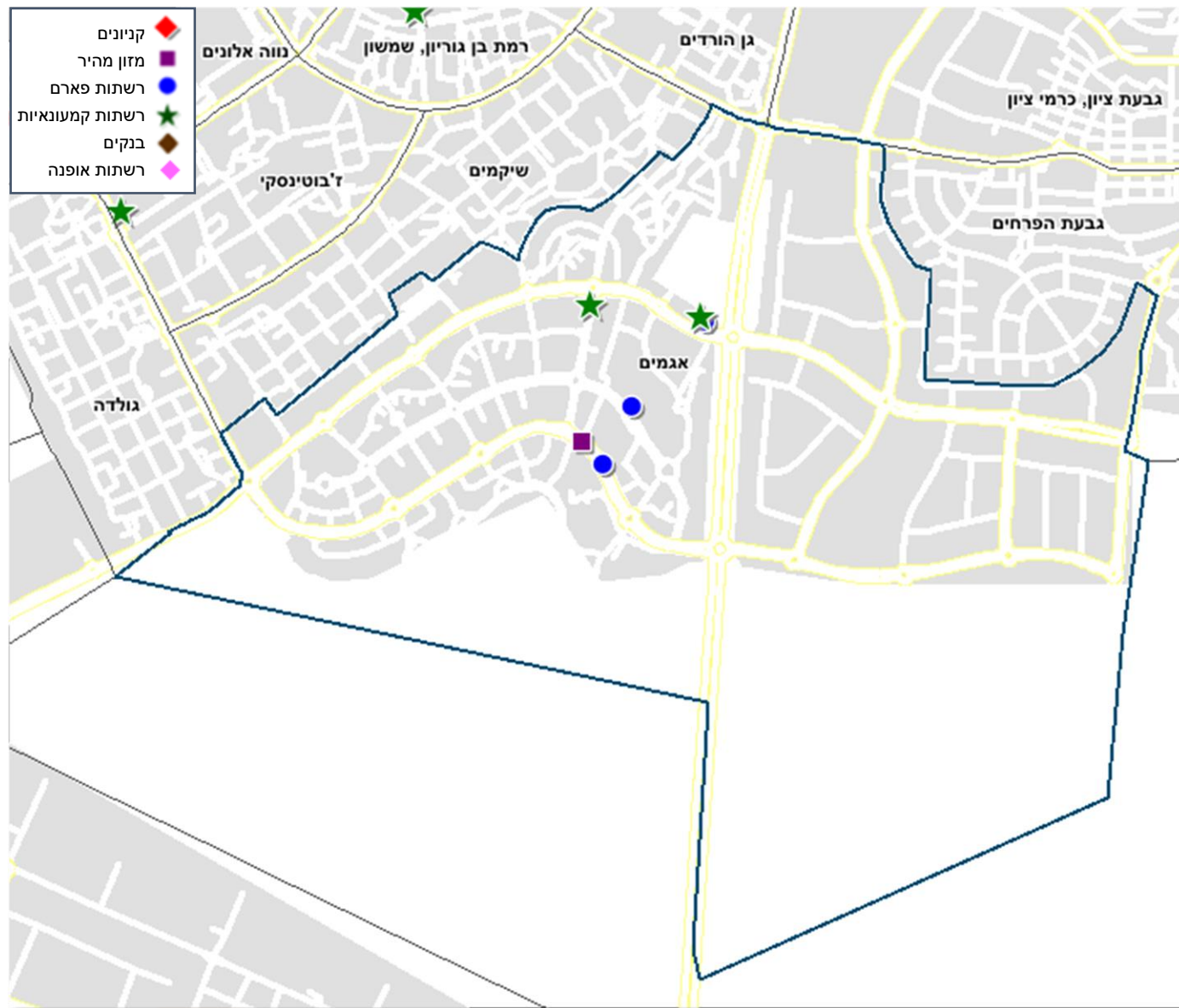


פריסת שירותים ונתוני הוצאות

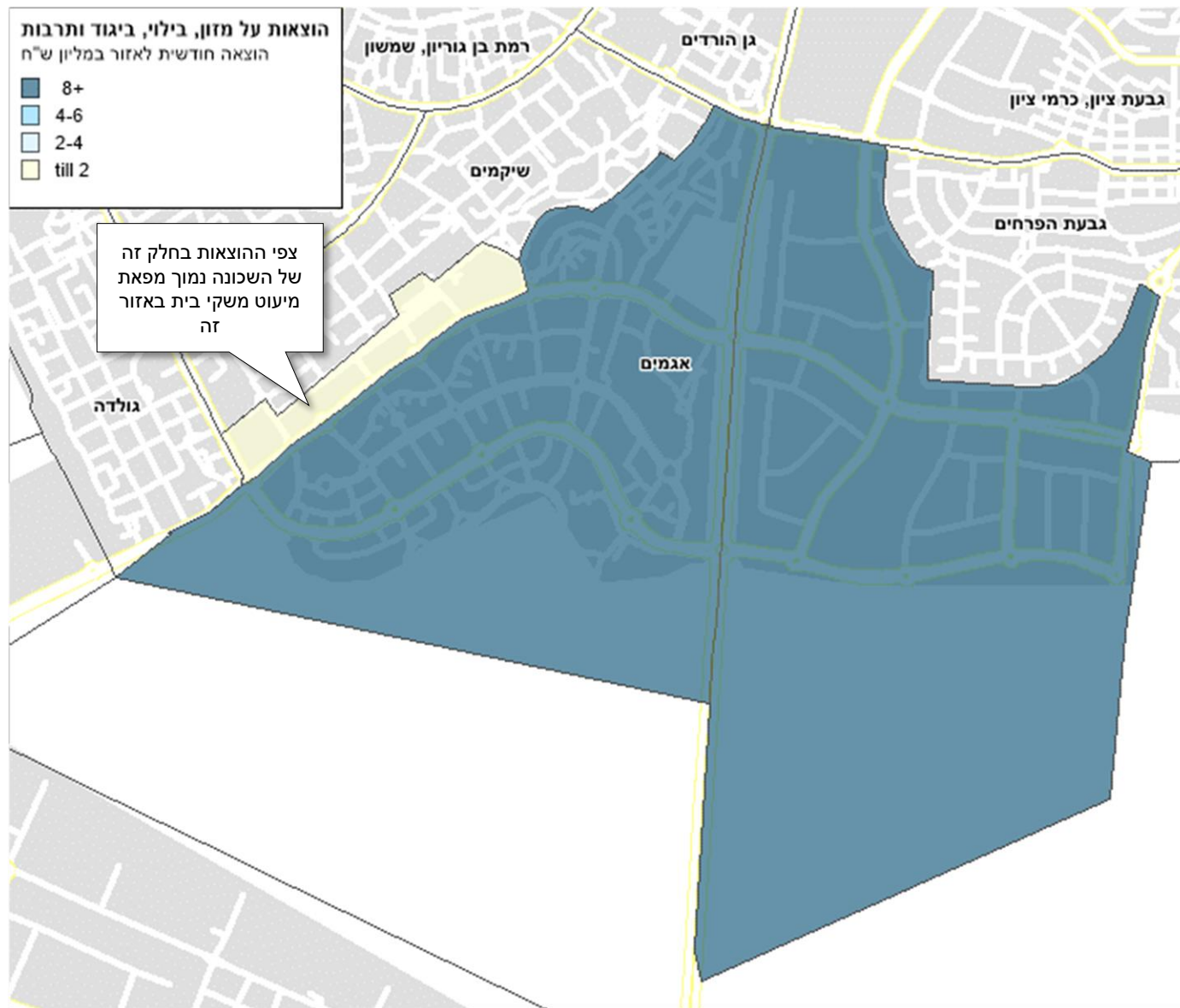
פריסת מוסדות חינוך



- ❖ בשכונה יש בית ספר יסודי "אגמים" וחטיבה+עליונה "מקיף ו דרכא".
- ❖ בתי הספר בשכונה משתייכים לחינוך הממלכתי.
- ❖ בשכונה 27 גני ילדים, מהם 16 ממלכתי ו- 11 ממלכתי דתי.



- ❖ בשכונה אין מרכזים מסחריים, כ- 6.2 אלף מ"ר שטחי מסחר, מפוזרים ברחבי השכונה בקומות מסחר.
- ❖ בשכונה 3 רשתות פארם (סופרפארם, בי, גודפארם), 2 רשתות קמעונאיות (שופרסל, נתיב החסד), ורשת גליזריה (גולדה).
- ❖ בעיר אשקלון מרכזים מסחריים וקניונים רבים ותושבי השכונה צורכים את רוב השירותים מחוץ לשכונה.



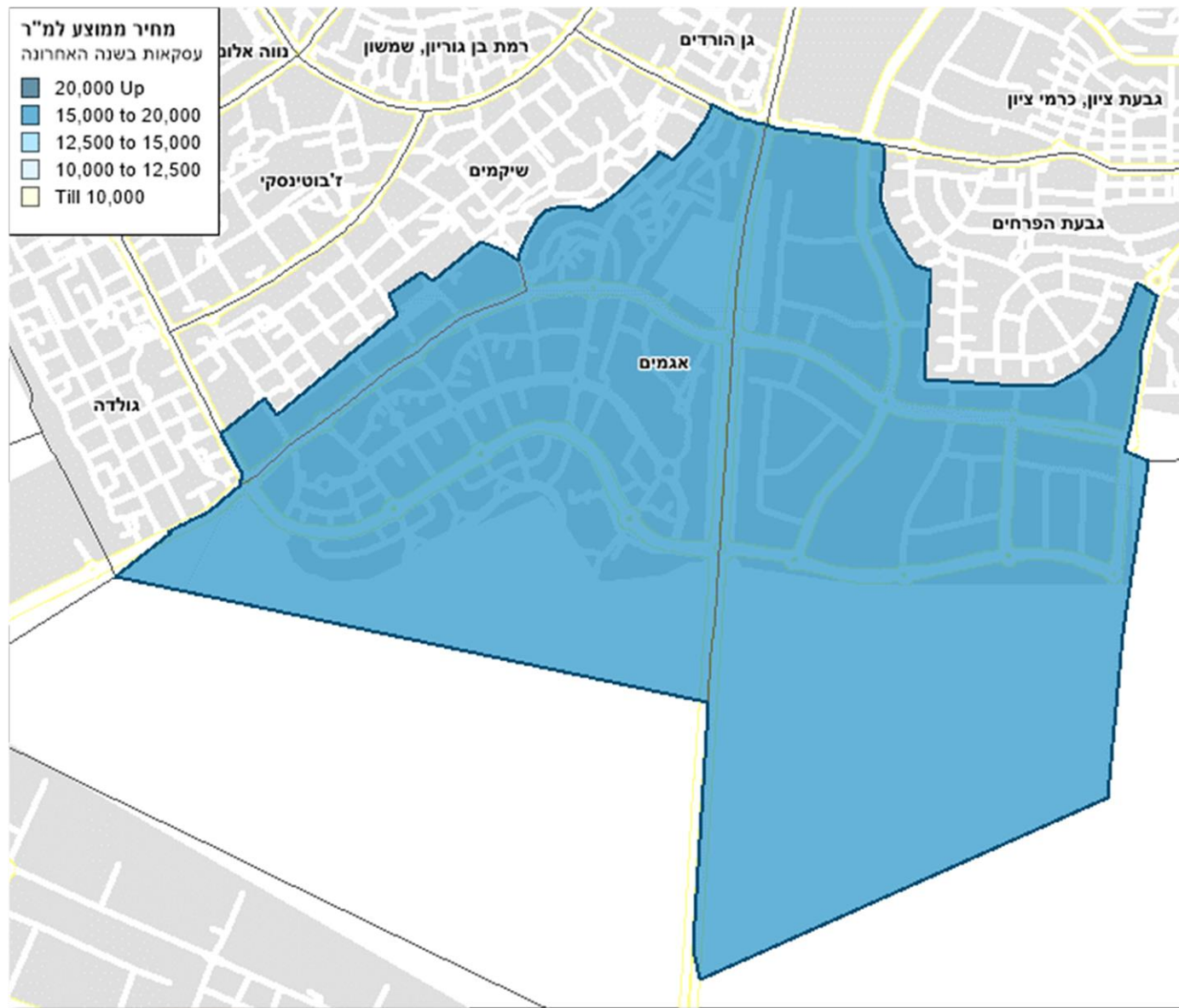
❖ על פי סקר הוצאות משפחה למשק בית של הלמ"ס*, סך ההוצאות על מזון (בבית ומחוץ לבית), הלבשה ותרבות במרחב הביקוש צפוי לעמוד על כ- 28.1 מיליון ₪ בחודש עם סיום החלק המזרחי של השכונה, ויהווה כ-14% מסך ההוצאות בעיר.

❖ משק בית במרחב הביקוש יוציא בממוצע כ-3,720 ₪ בחודש בקטגוריות אלו, גבוה במעט ביחס לממוצע בעיר, כ-3,690 ₪, ונמוך ביחס לממוצע הארצי, כ-3,970 ₪

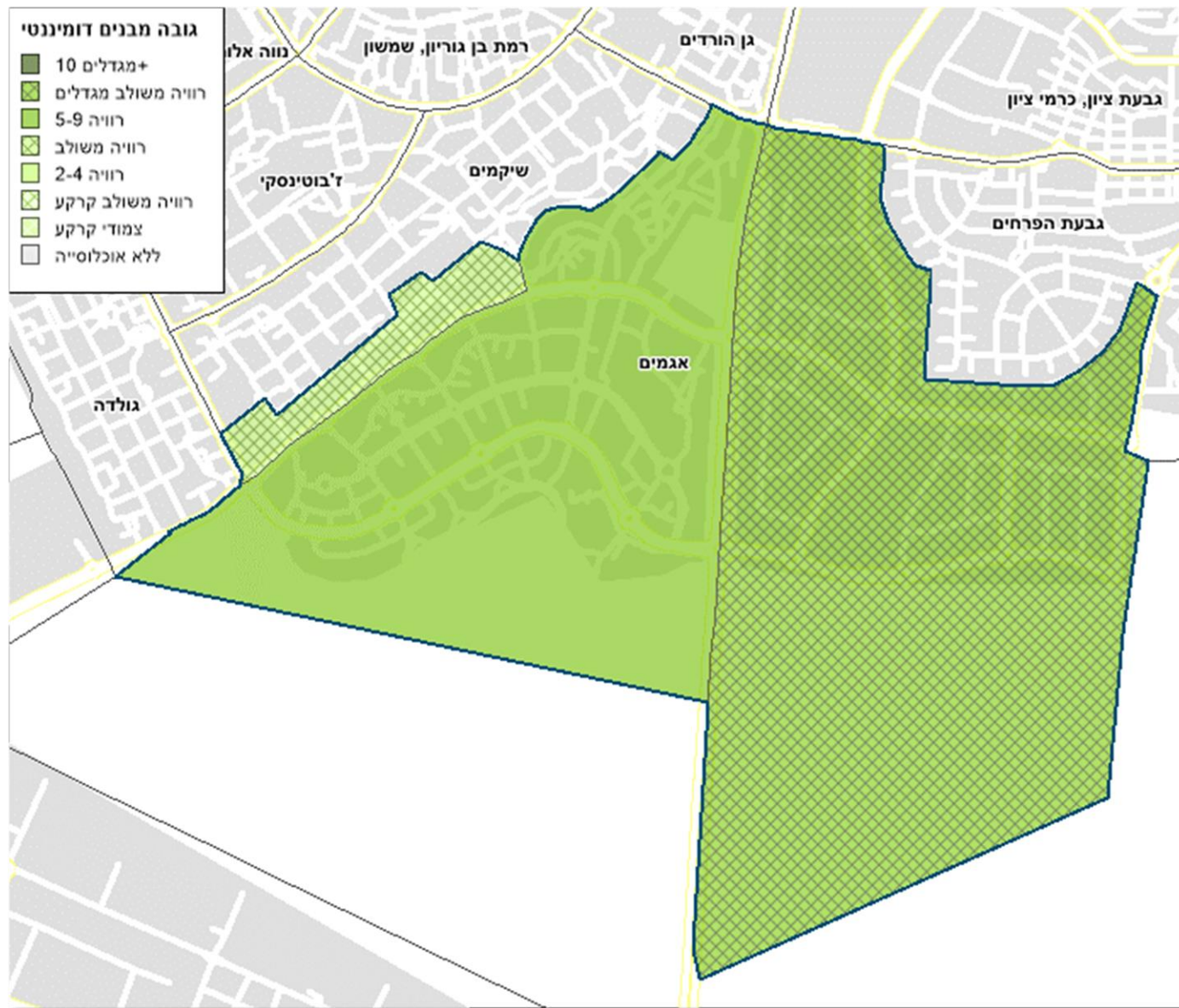
נתח מרחב הביקוש מהעיר	הוצאה לאזור* במליון ₪		קטגוריה
	כל העיר	מרחב הביקוש	
0.14	144.7	20.2	מזון בבית
0.12	20.3	2.4	מזון מחוץ לבית
0.13	30.0	4.0	הלבשה והנעלה
0.14	10.9	1.5	תרבות ספורט ובידור
0.14	205.9	28.1	סה"כ



נדל"ן



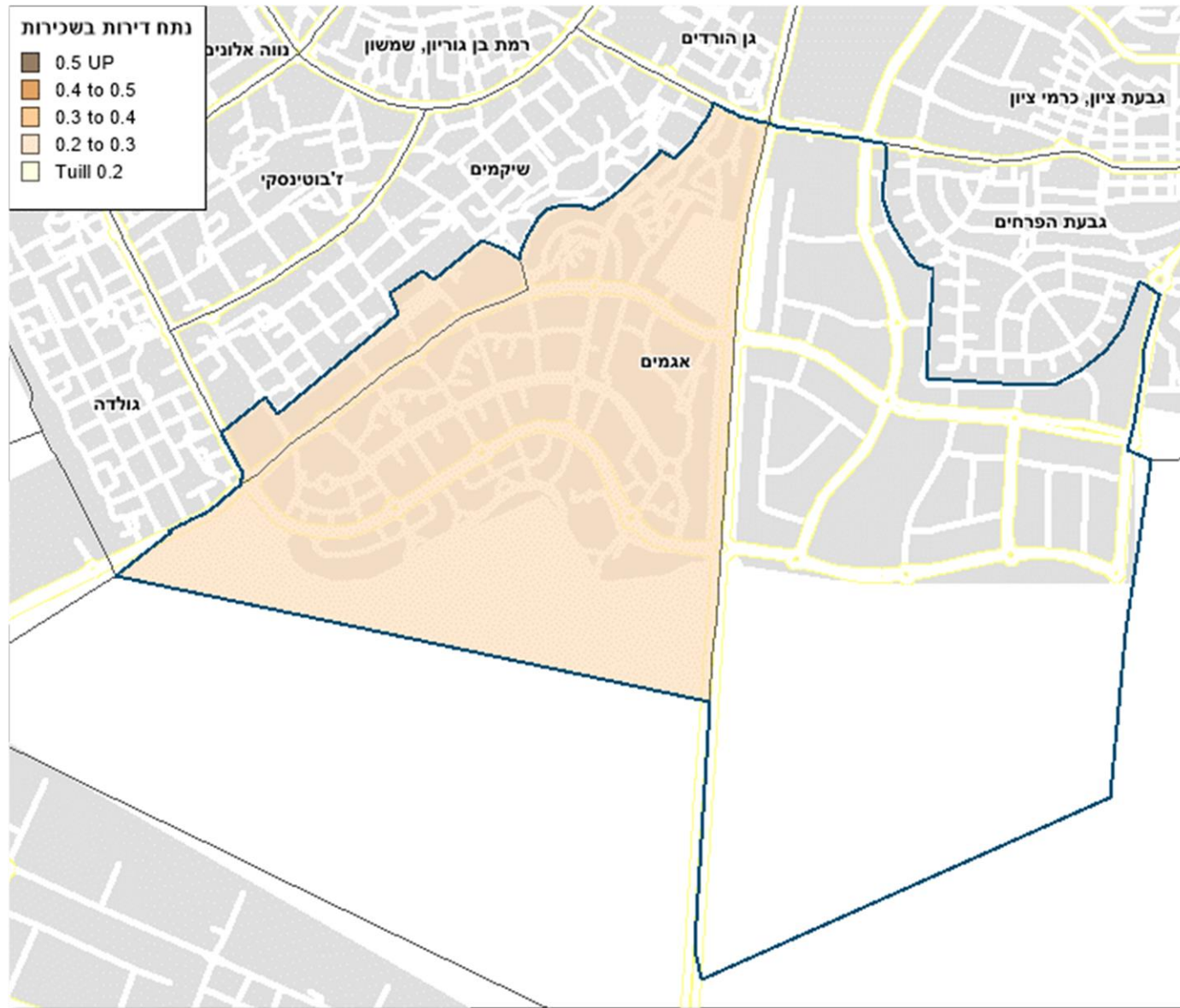
❖ מחיר ממוצע למ"ר בדירה עומד על כ- 17.3 אלף ש"ח למ"ר, ומעט גבוה יותר, כ- 18.2 אלף ש"ח למ"ר בחלק המזרחי החדש.



❖ הבנייה בשכונה רוויה, ברובה בבניינים בני 5-9 קומות.

❖ בחלק המערבי של השכונה משולב עם בניה נמוכה יותר.

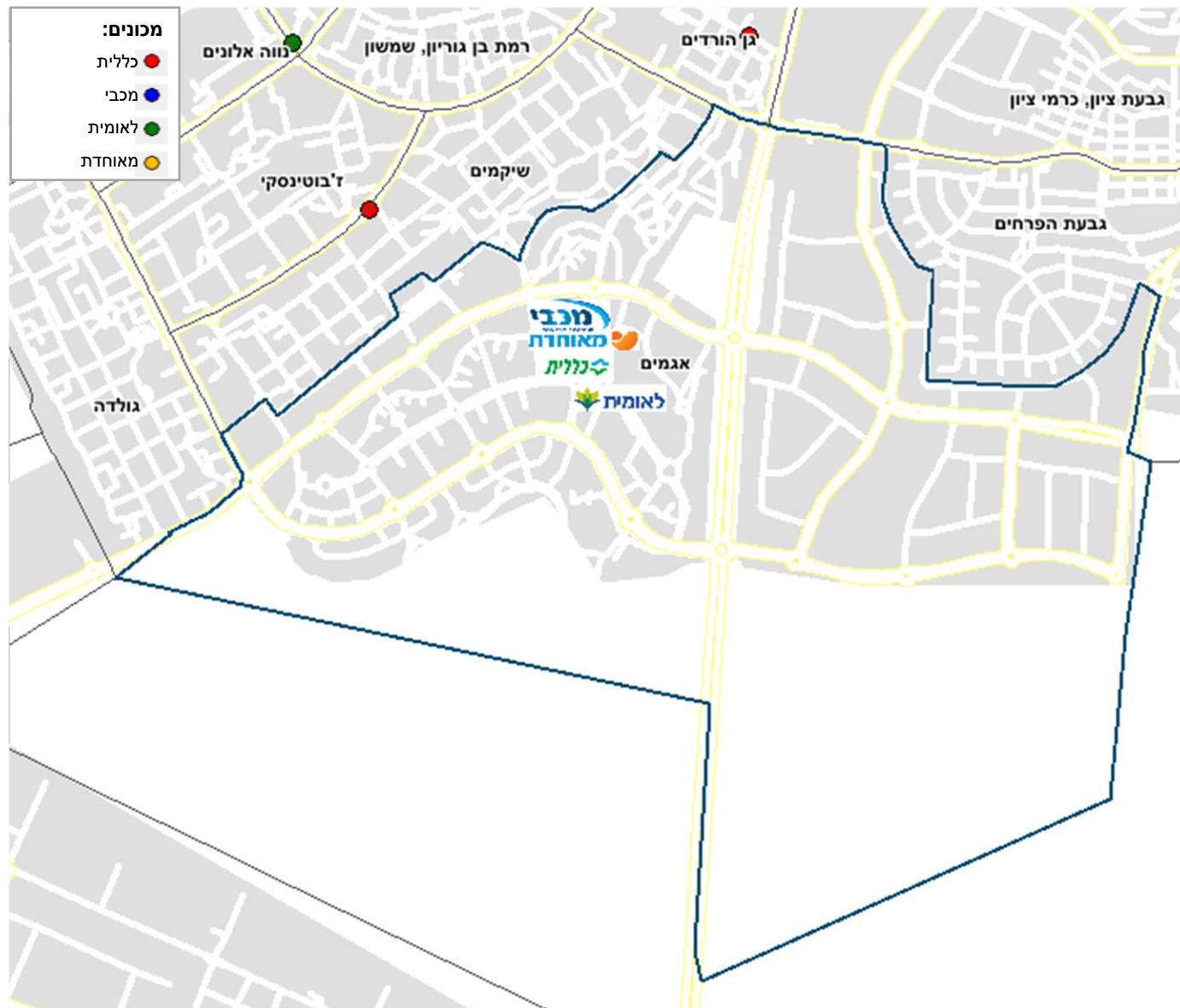
❖ בחלק המזרחי העתידי הבניה צפויה להיות משולבת במגדלים.



❖ כ-30% מהדירות בשכונה הן בשכירות*



בריאות



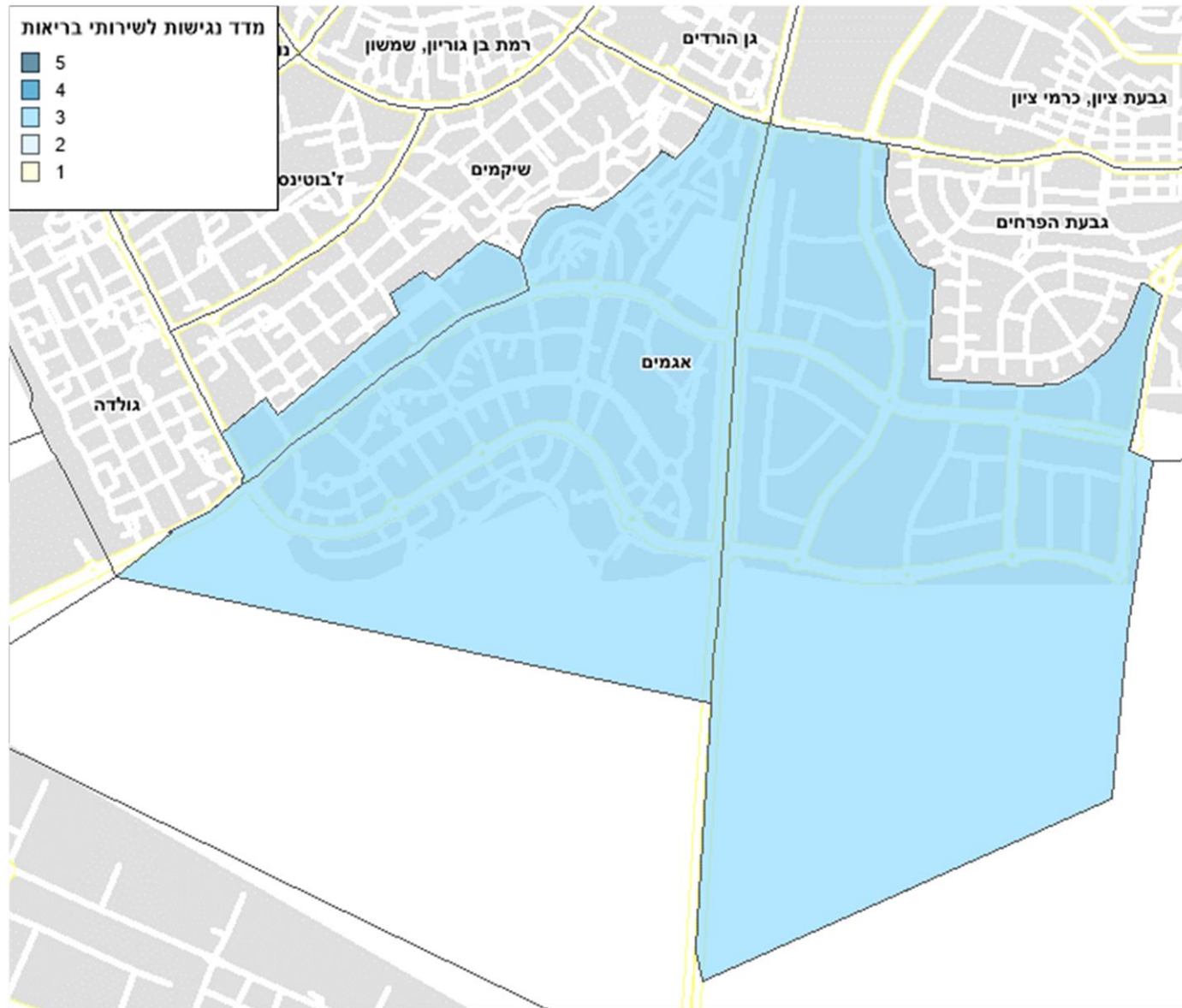
- ❖ קופת החולים המובילה באשקלון היא כללית עם נתח של כ-50% מהמבוטחים.
- ❖ למכבי נתח של כ-29% מהמבוטחים בעיר, למאוחדת נתח של כ-11% וללאומית נתח של 10%.
- ❖ בשכונה מרפאה לכל אחת מארבעת הקופות, אך בלאומית שירותי מעבדה וסיעוד בלבד, ללא רופאים.

קופה	שעות רופא משפחה		שעות רופא ילדים	
	מרחב הביקוש	אזורים דומים	מרחב הביקוש	אזורים דומים
כללית	4.21	4.07	4.24	9.22
מכבי	6.31	1.01	3.39	2.12
מאוחדת	3.48	0.45	-	0.43
לאומית	-	0.25	-	1.46

* שעות רופא עפ"י דיווח קופות החולים, מנורמל לאלף מבוטחים
 ** אזורים דומים - אזורים בארץ בעלי אופי עיר, מדד ומגזר דומים

למכבי ומאוחדת קיים עודף בשעות רפואת משפחה במרחב הביקוש לעומת אזורים דומים, כללית בחסר משמעותי בשעות רופא ילדים ולאוומית ללא שעות רפואה ראשונית כלל

מדד נגישות לשירותי בריאות*



❖ השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת נגישות לשירותי בריאות.

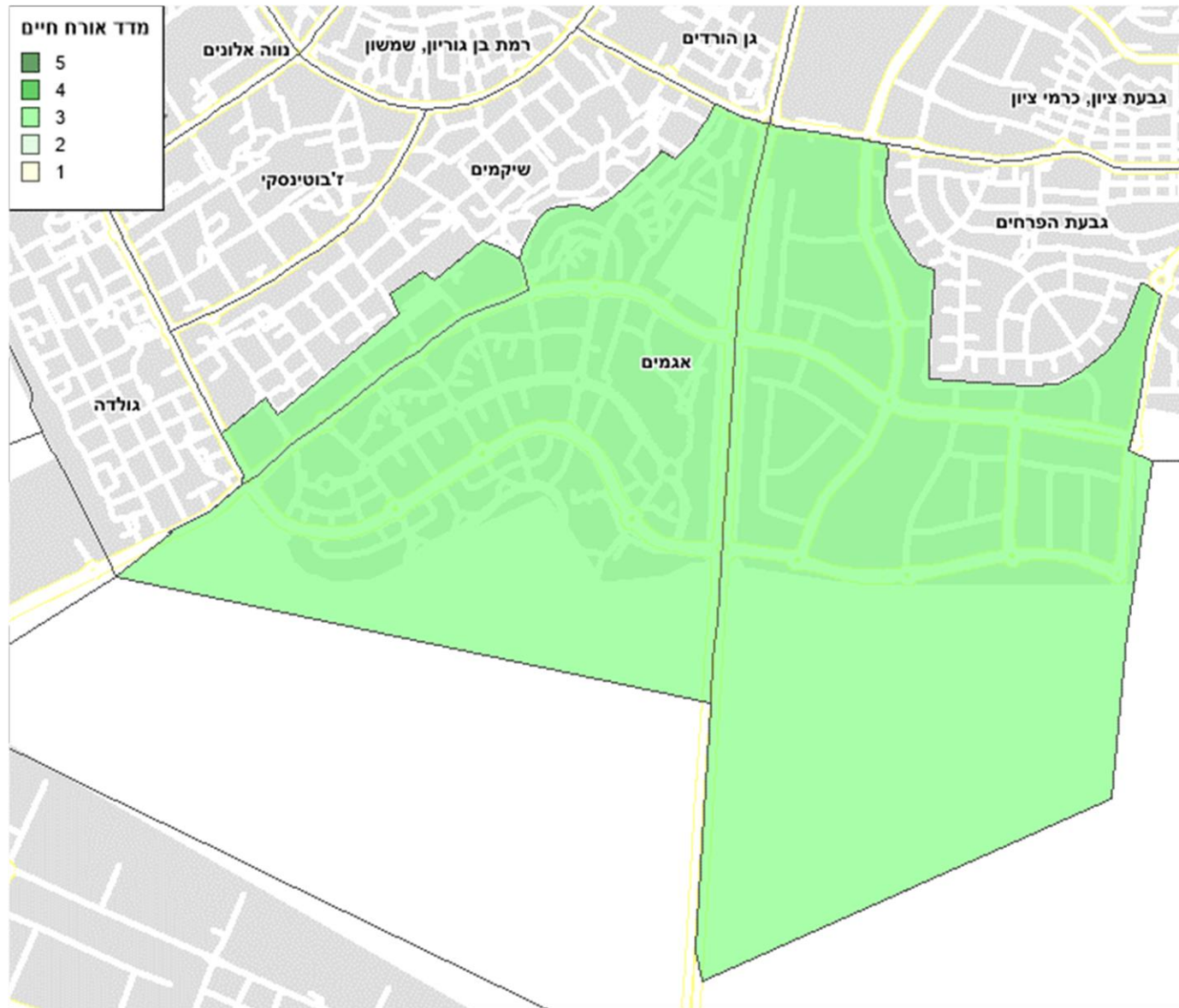
❖ בחלוקה לפי קופות חולים הדירוג:

כללית - 2

מכבי - 3

מאוחדת - 3

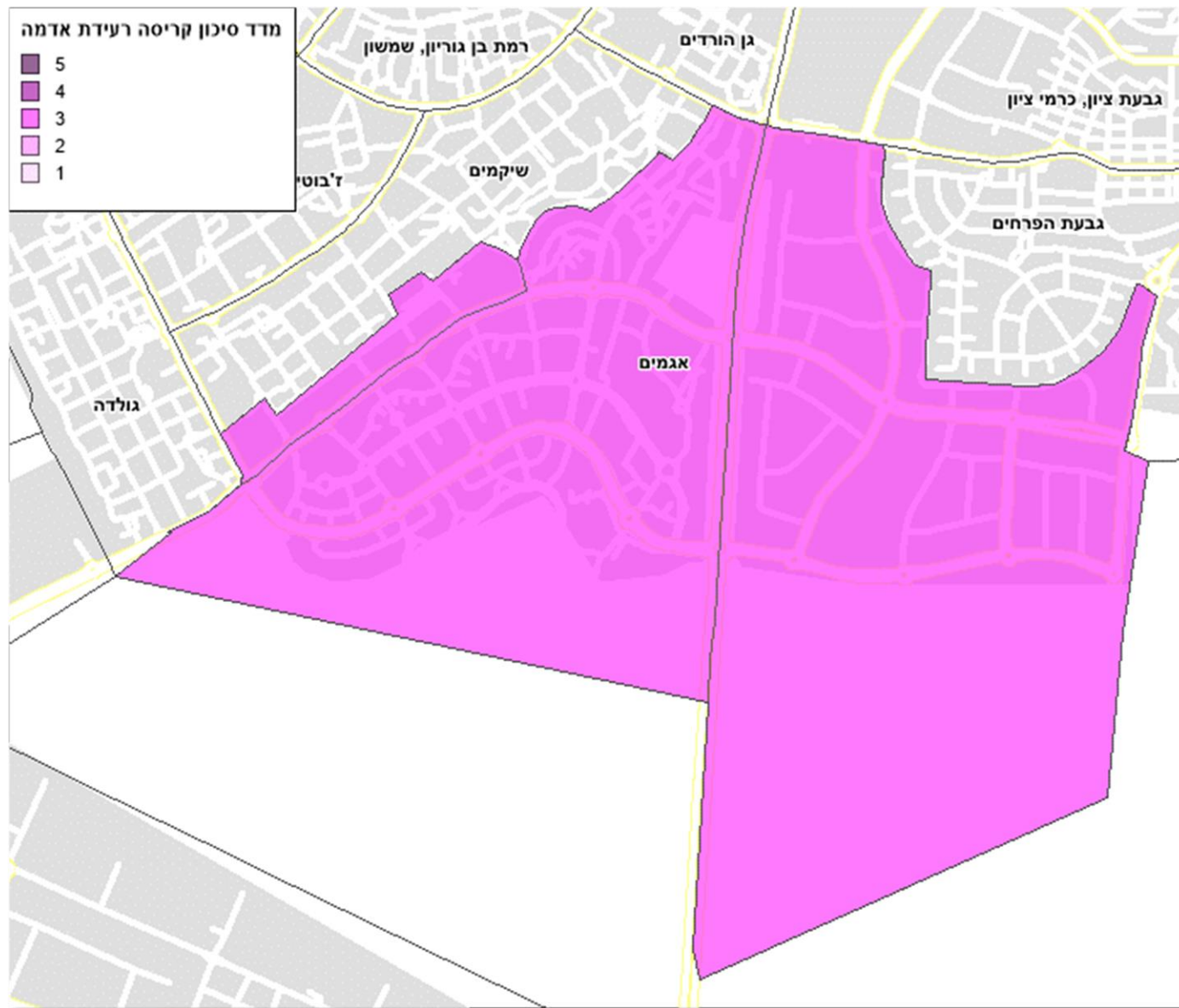
לאומית - 3



- ❖ השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת אורח חיים בריא.
- ❖ הציונים בשכונה גבוהים (4) מבחינת יחס פארקים לשטח בנוי וזיהום אויר, אך נמוכים (2) מבחינת צל צמרות עצים ונמוכים מאוד (1) מבחינת מתקני יחס ספורט לתושבים וקרבה לחניויות טבע.



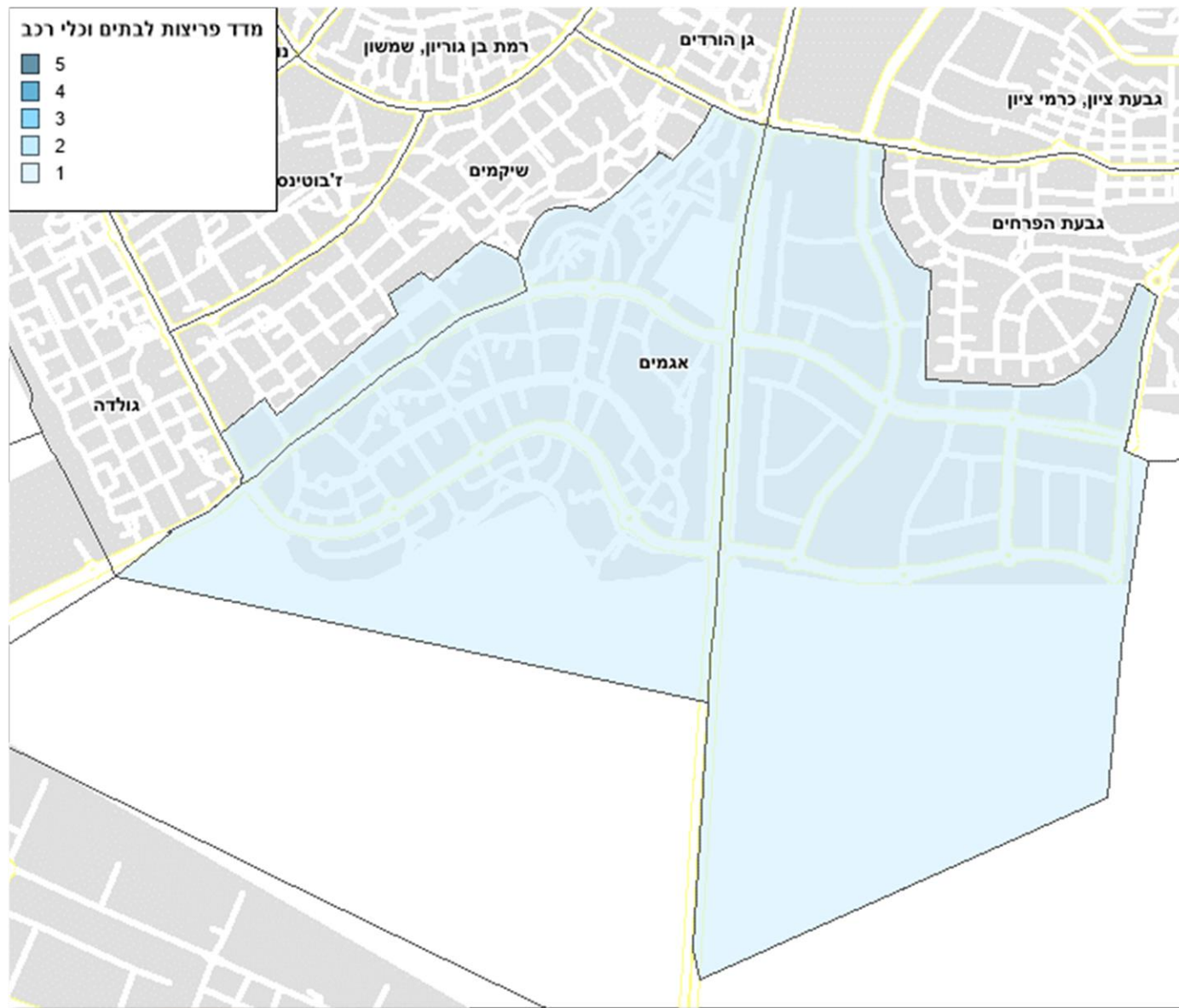
מוקדי חירום, פשיעה וסיכוני אקלים



מדד סיכון קריסה מרעידת אדמה*

❖ השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת סיכון קריסת מבנים במקרה של רעידת אדמה משמעותית

*המדד מדרג כל אזור בארץ עפ"י רמת הסיכון שלו לקריסת מבנים כתוצאה מרעידת אדמה – שקלול של אופי המבנים הדומיננטי באזור, יחד עם הסיכון האזורי להפגע ברעידת אדמה

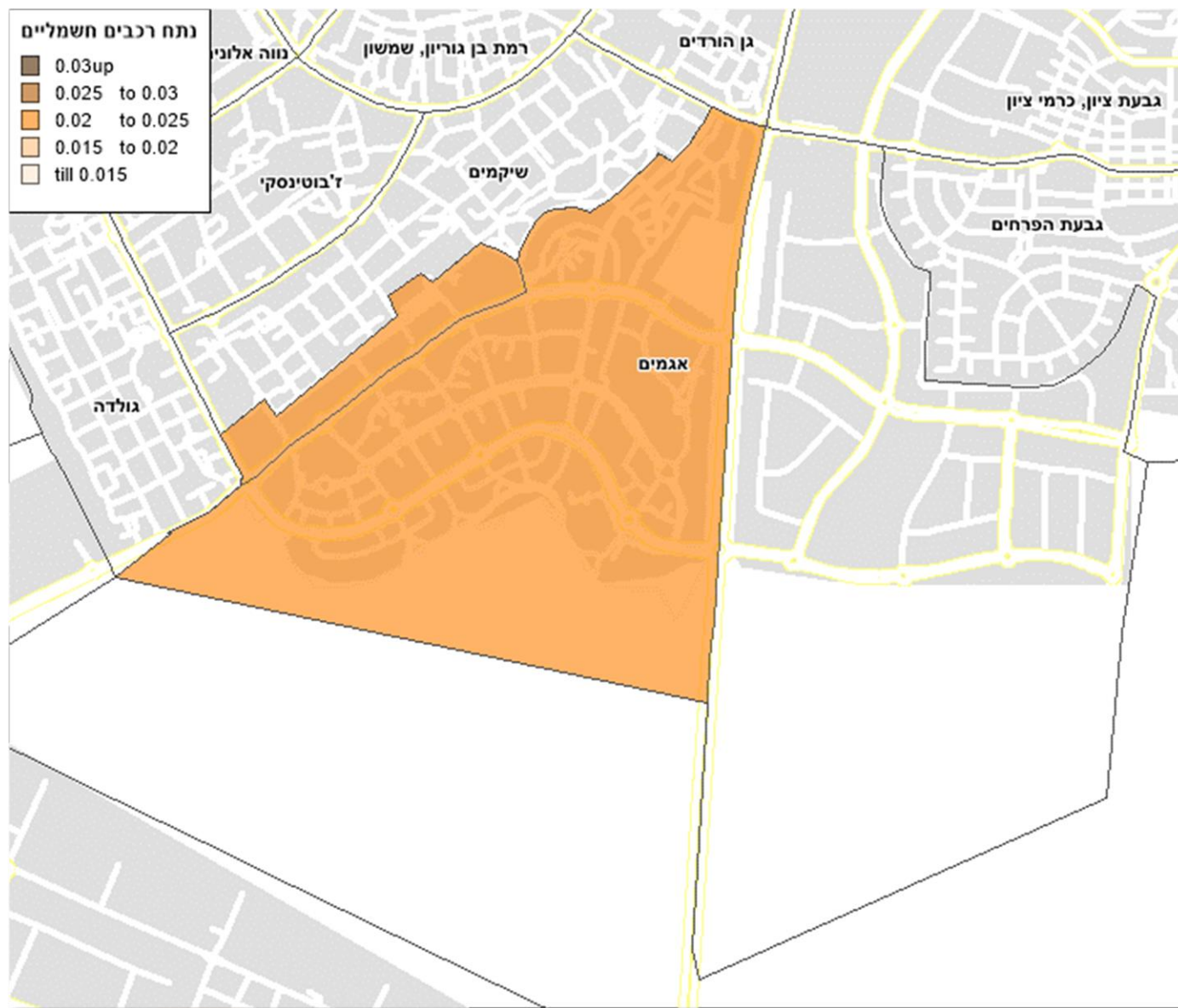


❖ השכונה מדורגת במדד 1 מבחינת סיכון פשיעה.

❖ באזור המערבי יש מעט יותר פריצות לבתים (מדד 2) מבאזור מרכז השכונה, אך בסיכום הכללי השכונה מדורגת בסיכון נמוך



רכבים



❖ בשכונה כ-3,500 רכבים פרטיים, מהם כ-72 רכבים חשמליים (כשני אחוז).

because everything happens somewhere

פוינטס מיפוי עסקי בע"מ

בצלאל 4, רמת גן 5252104

03 6126216

info@points.co.il

www.points.co.il

