



●

# עפולה עילית

## סקירה מרחבית

●





- ❖ **רקע:** עפולה עילית היא שכונה בחלקה הצפוני של העיר עפולה, השכונה נוסדה בשנת 1950. עד שנות ה-70 של המאה ה-20 הייתה השכונה קבוצת מעברות בהם גרו עולים בעיקר ממדינות ערב. בשנות השמונים הגיעו לשכונה עולים מאתיופיה שהגיעו במבצע שלמה. במשך הזמן, התפתחה השכונה ובסוף שנות ה-80, החלו להגיע אליה עולים מברית המועצות.
- ❖ בעשור האחרון החלה הגירה גדולה לשכונה של זוגות צעירים חרדים מחסידות ויז'ניץ ובעקבותיהם חסידויות וזרמים נוספים, וכיום הם מהווים נתח ניכר מהשכונה, שהלכה והתחרדה.
- ❖ **מרחב הסקירה:** המרחב הנסקר כולל את עפולה עילית ואת השכונה הסמוכה ממערב, עפולה הצעירה (עפולה הירוקה), שהיא בעלת זיקה גיאוגרפית וקמעונאית משותפת ברמת שירותים מקומית.
- ❖ **אוכלוסייה ומשקי בית:** בעפולה עילית ועפולה הצעירה יש כיום כ- 3.3 אלף משקי בית עם כ- 11.6 אלף תושבים. החל משנת 2019, אוכלסו כ- 674 יחידות דיור חדשות.
- ❖ **פיתוח עתידי:** בחמש השנים הקרובות (עד סוף 2029) צפויות להיבנות בצפון/מורדות השכונות כ- 1.7 אלף יח"ד נוספות, מתוכם כ-230 במכרזים המיועדים לציבור החרדי, לאור הדמוגרפיה והמגמה באזור אנו צופים כי דירות רבות ירכשו ע"י חרדים גם במכרזים האחרים. הטבות לזכאים: כ-56% מהמכרזים יצאו במסגרת הטבות לזכאים. בחמש השנים הבאות יבנו בצד המערבי של עפולה הצעירה כ- 1.7 אלף מ"ר שטחי מסחר.
- ❖ **מדד כלכלי חברתי:** המדד הנוכחי והצפוי במרחב הוא נמוך 3-4.
- ❖ **אופי משפחתי:** על אף הגירה של משפחות וזוגות מהמגזר החרדי בשנים האחרונות, עדיין קיימת דומיננטיות גבוהה לאוכלוסייה המבוגרת מקרב תושבי השכונה הוותיקים. האוכלוסייה בעפולה הצעירה מתאפיינת בדומיננטיות של משפחות צעירות.



- ❖ **מגזר חרדי:** בעפולה עילית נוכחות גבוהה (50%-75%) למגזר החרדי, בעקבות הגירה מאסיבית של זוגות ומשפחות חרדיות בעשור האחרון. ההגירה לעפולה עילית הגיעה בעקבות הריכוז של קהילות חרדיות ומוסדות דת בגבעת המורה. תהליך זה מוכר לנו גם מאזורים אחרים בארץ. עם התחזקות האוכלוסייה החרדית בעפולה עילית, ניתן לראות כי קיימת בשנים האחרונות "זליגה" של המגזר שמתרחבת גם לשכונת עפולה הצעירה. על פי הצפי שלנו, וגם על פי פרסומים באתרים חרדיים, אנו צופים כי רבים מבין רוכשי הדירות שבבניה יהיו חרדים מה שיוביל לעליה נוספת ברמת החרדיות בשכונות אלו.
- ❖ **מגזר רוסי:** בעפולה הצעירה נוכחות חלשה (10%-20%) לאוכלוסייה ממוצא רוסי.
- ❖ **מגזר אתיופי:** בעפולה הצעירה נוכחות גבוהה (20%-30%) ובעפולה הצעירה נוכחות בינונית (10%-20%) לאוכלוסייה ממוצא אתיופי.
- ❖ **מוסדות חינוך:** במרחב יש 10 בתי ספר יסודיים, מהם 5 חרדי, 4 ממלכתי ו-1 ממלכתי דתי. במרחב 46 גני ילדים, מהם 26 חרדי, 16 ממלכתי ו-4 ממלכתי דתי. בשנתיים האחרונות נפתחו במרחב 14 גני ילדים, מתוכם 11 חרדי. כמו כן נפתחו שני בתי ספר יסודיים, מתוכם אחד חרדי ותיכון חרדי אחד.
- ❖ **מסחר:** ללא מרכזים מסחריים משמעותיים. קיימות 3 רשתות קמעונאיות (שופרסל, נתיב החסד, מחסני השוק), וסניף בנק (הפועלים). בעיר עפולה מרכזים מסחריים וקניונים רבים, הקרוב מביניהם 'עמק סנטר', הסמוך לבית חולים העמק ובו תמהיל חנויות ורשתות מגוון.
- ❖ **נתוני הוצאות:** על פי סקר הוצאות משפחה למשק בית של הלמ"ס, סך ההוצאות על מזון (בבית ומחוץ לבית), הלבשה ותרבות במרחב צפוי לעמוד על כ-17.8 מיליון ₪ בחודש עם סיום אכלוס הבניה במורדות השכונה, ויהווה כ-23% מסך ההוצאות בעיר. משק בית במרחב יוציא בממוצע כ-3,590 ₪ בחודש בקטגוריות אלו, דומה לממוצע בעיר, ונמוך ביחס לממוצע הארצי, כ-4,060 ₪.



- ❖ **מחירי נדל"ן:** מחיר ממוצע למ"ר בדירה בעפולה עילית עומד על כ- 12.3 אלף ש"ח למ"ר, ומעט גבוה יותר, כ- 13.3 אלף ש"ח למ"ר בעפולה הצעירה.
- ❖ **אופי הבניה:** הבנייה במרחב בעיקרה רוויה נמוכה, משולבת עם בתי קרקע.
- ❖ **דירות בבעלות/שכירות:** כ-27% מהדירות בעפולה עילית הן בשכירות וכ- 29% מהדירות בעפולה הצעירה.
- ❖ **קופות חולים:** קופת החולים המובילה בעפולה היא כללית עם נתח של כ-79% מהמבוטחים. למכבי נתח של כ- 13% מהמבוטחים בעיר, למאוחדת נתח של כ- 6% וללאומית נתח של 2% בלבד. במרחב קיימת מרפאה לכללית ולמאוחדת.
- ❖ **שעות רופא לאלף מבוטחים:** לכללית חוסר בעיקר בשעות רופא משפחה, בהשוואה לאזורים דומים. למכבי ולאומית אין כלל שעות רופא במרחב הביקוש.
- ❖ **מדד נגישות לשירותי בריאות:** המרחב מדורג במדד 3 מבחינת נגישות לשירותי בריאות. בחלוקה לפי קופות חולים הדירוג: כללית 3, מכבי 2, מאוחדת 2, לאומית 2.
- ❖ **מדד אורח חיים בריא:** המרחב מדורג במדד 4 מבחינת אורח חיים בריא. ציונים גבוהים (4) מבחינת זיהום אויר, צל צמרות עצים ויחס מתקני ספורט לתושב, אך נמוכים מבחינת קרבה לחנויות טבע (2) ושטח פארקים בתוך השכונה (1).
- ❖ **מדד נגישות לשירותי חירום:** המרחב מדורג במדד 4 מבחינת נגישות לשירותי חירום (משטרה, מד"א, כיבוי אש).
- ❖ **מדד סיכון קריסה מרעידת אדמה:** המרחב מדורג במדד 5 מבחינת סיכון קריסת מבנים במקרה של רעידת אדמה משמעותית.
- ❖ **מדד פשיעה:** עפולה עילית מדורגת במדד 2 מבחינת סיכון פשיעה ועפולה הצעירה במדד 1. בסיכום הכללי המרחב מדורג בסיכון נמוך.
- ❖ **רכבים:** במרחב כ-2,200 רכבים פרטיים, מהם כ- 63 רכבים חשמליים ( כ- 2.8 אחוז).



רכבים



מוקדי חירום,  
פשיעה וסיכוני  
אקלים



בריאות



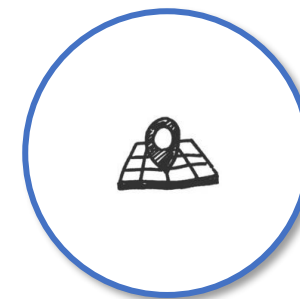
נדל"ן



פריסת שירותים  
ונתוני הוצאות



דמוגרפיה  
ופיתוח עתידי



סקירה כללית



# סקירה כללית



עפולה עילית היא שכונה בחלקה הצפוני של העיר עפולה, השכונה נוסדה בשנת 1950. עד שנות ה-70 של המאה ה-20

הייתה השכונה קבוצת מעברות בהם גרו עולים בעיקר ממדינות ערב. בשנות השמונים הגיעו לשכונה עולים מאתיופיה

שהגיעו במבצע שלמה. במשך הזמן, התפתחה השכונה ובסוף שנות ה-80, החלו להגיע אליה עולים מברית המועצות.

בעשור האחרון החלה הגירה גדולה לשכונה של זוגות צעירים חרדים מחסידות ויז'ניץ ובעקבותיהם חסידויות וזרמים

נוספים, וכיום הם מהווים נתח ניכר מהשכונה, שהלכה והתחרדה.

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

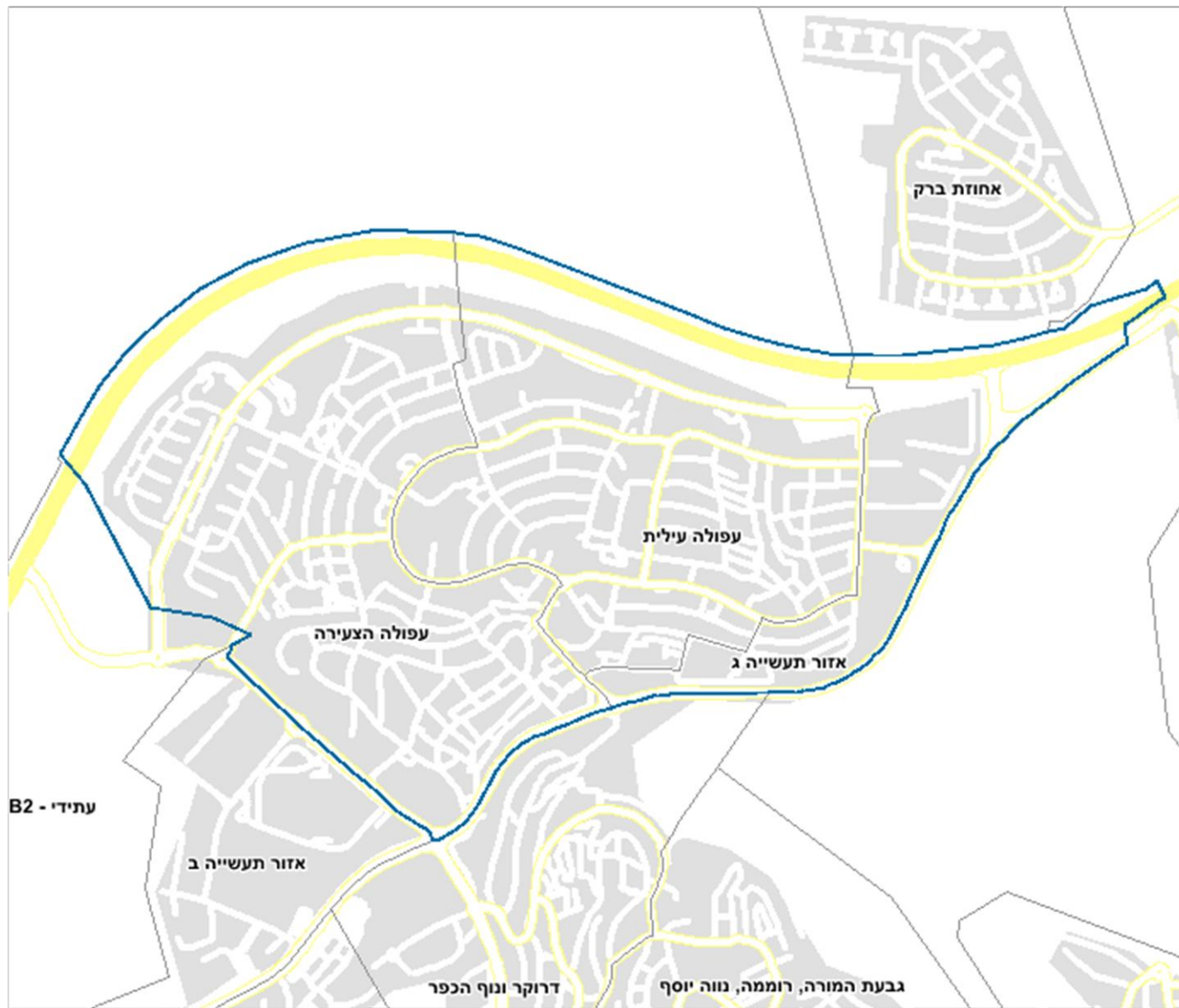
ממערב לשכונה נבנתה שכונת עפולה הצעירה/הירוקה, שנמצאת בהליכי בניה

נבנית כעת אגמים מזרח, המהווה המשך לשכונה, ובה יאוכלסו בחמש השנים הקרובות כ- 5,500 יחידות דיור נוספות,

גם הבנייה בשכונה זו רוויה ברובה.

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

המדד החברתי-כלכלי של השכונה הנו 4-5, שהוא מדד נמוך.

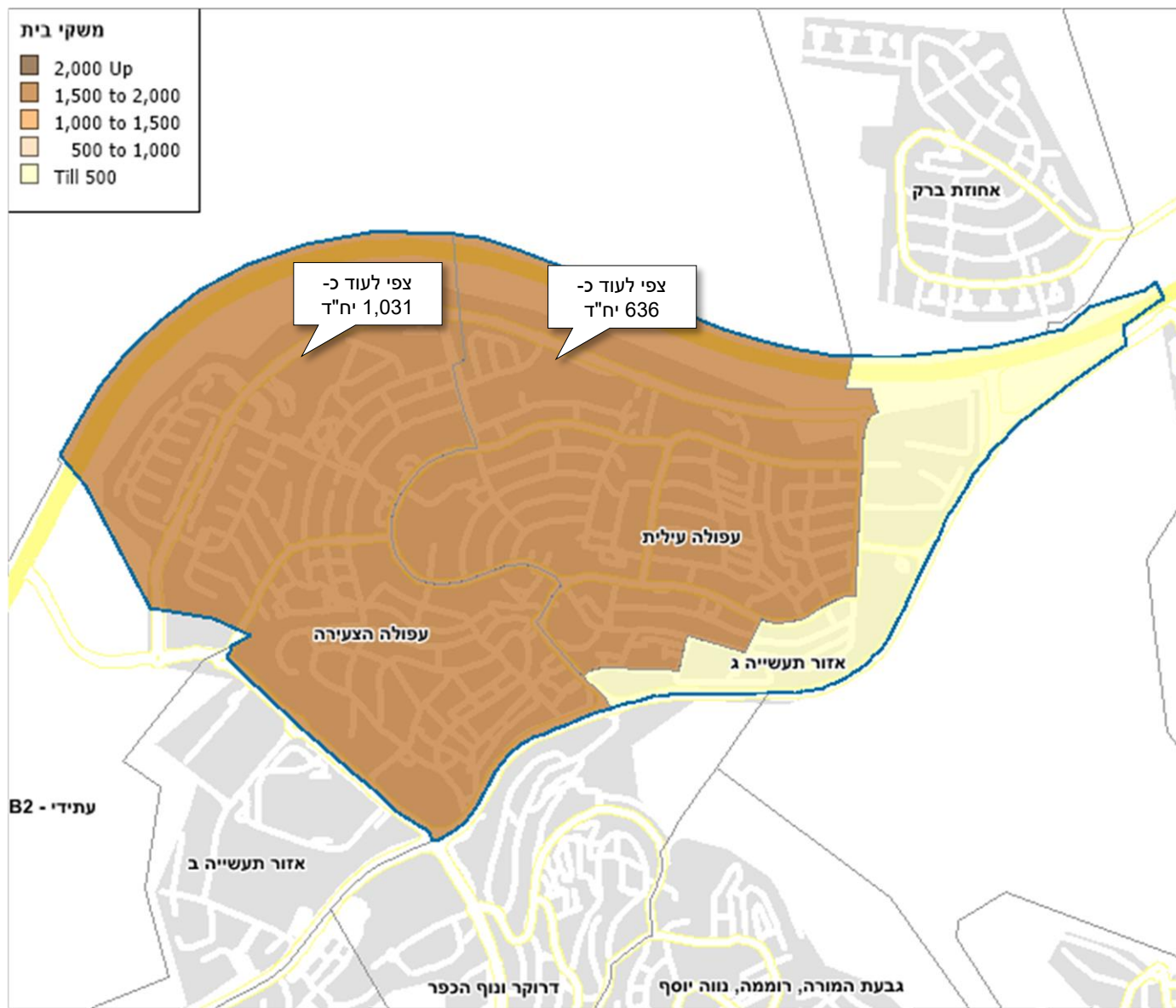


- ❖ עפולה עילית ועפולה הצעירה (עפולה הירוקה) הבנויה בהמשך לעפולה עילית.
- ❖ לעפולה הצעירה זיקה גיאוגרפית וקמעונאית משותפת ברמת שירותים מקומית.
- ❖ יש לציין כי קיימת זיקה של תושבי עפולה עילית גם לשכונת גבעת המורה המרוחקת יותר, בעיקר בשל אופי האוכלוסייה וסביב מוסדות הדת.





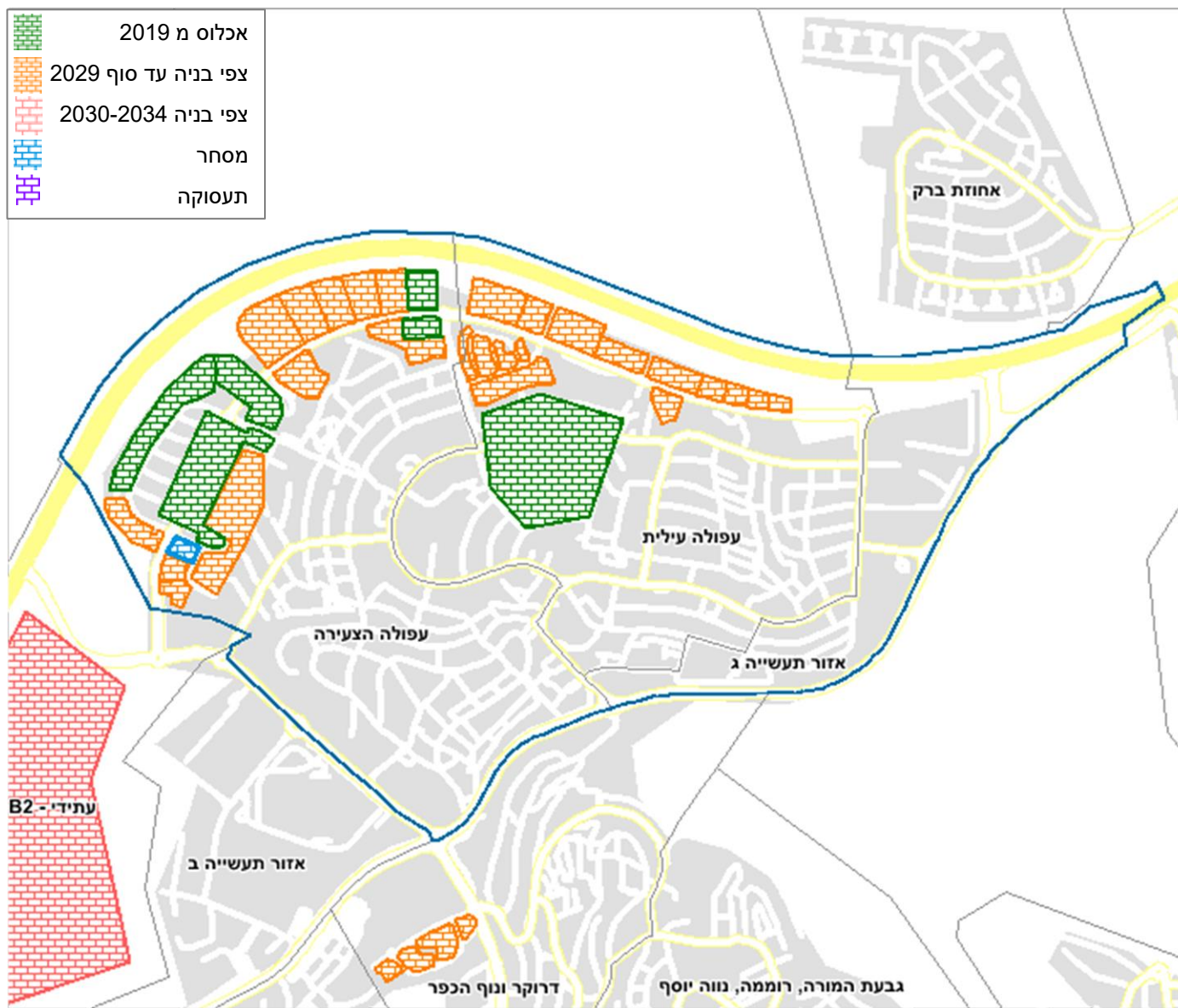
# דמוגרפיה ופיתוח עתידי



- ❖ בעפולה עילית ועפולה הצעירה יש כיום כ- 3.3 אלף משקי בית עם כ- 11.6 אלף תושבים.
- ❖ החל משנת 2019, אוכלוסיית כ- 674 יחידות דיור חדשות.
- ❖ הרצועה הצפונית של השכונות נמצאת בשלבי בניה וצפויה להתחיל להתאכלס בקרוב ולהסתיים תוך 5 שנים, ולהגיע בסופו של דבר לכ- 1.6 אלף יח"ד נוספות.

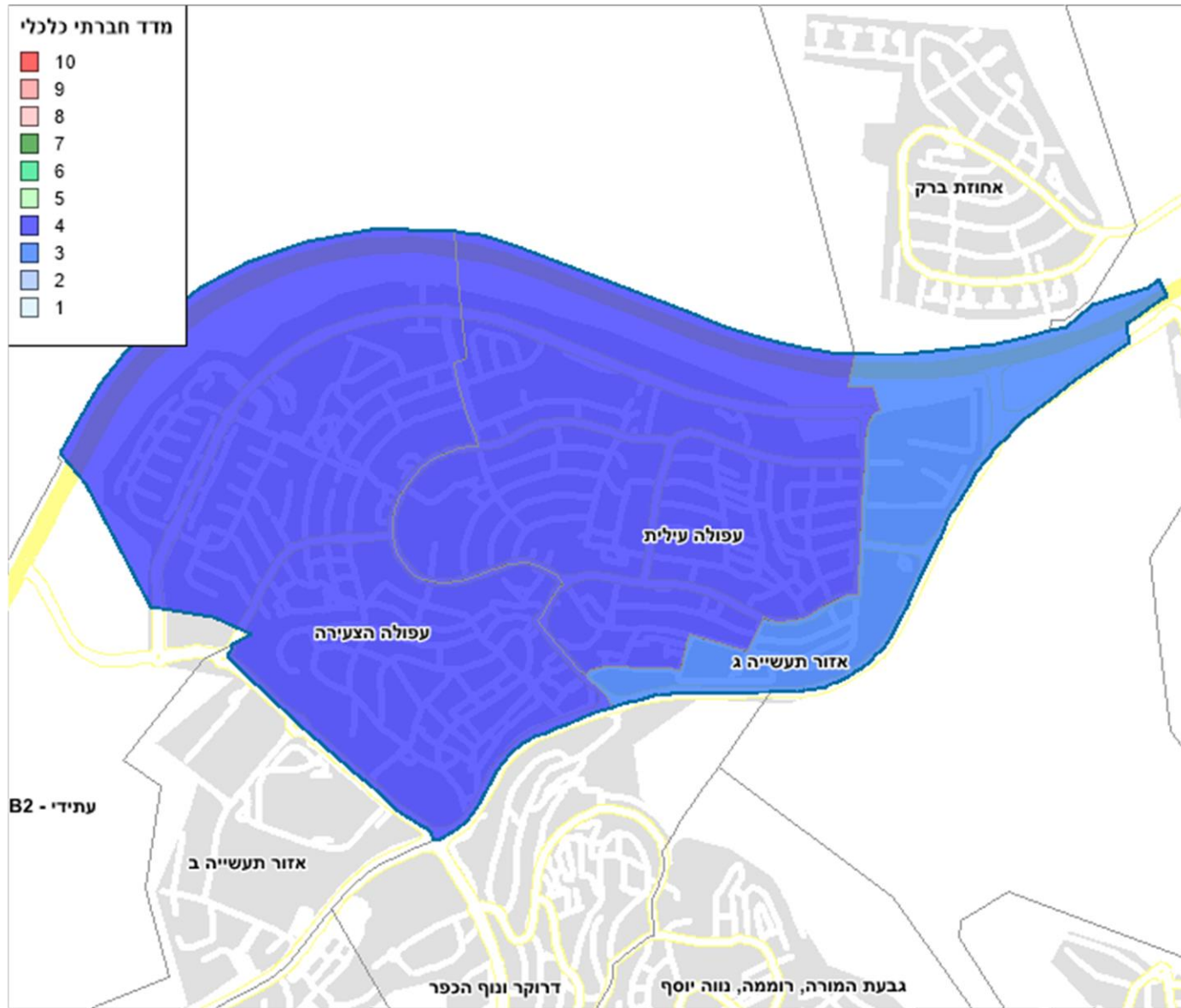
מסגל	אזור	אוכלוסייה	משקי בית	
			סה"כ כיום	אוכלוסי 5 שנים אחרונות
1	עפולה עילית	5,685	1,609	62
2	עפולה הצעירה	5,910	1,678	612
	סה"כ	11,595	3,287	674

## פיתוח עתידי - משקי בית

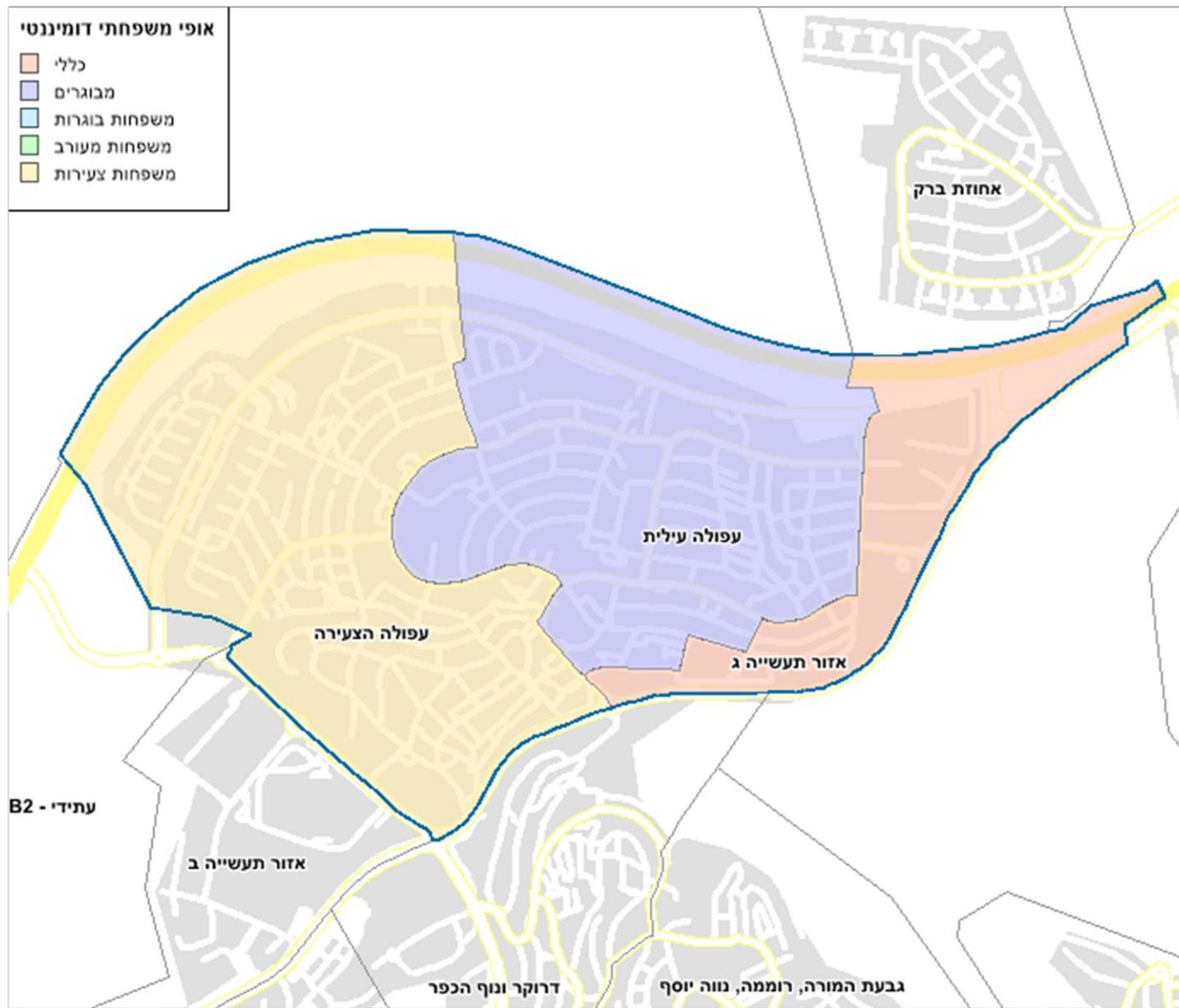


- ❖ בחמש השנים הקרובות (עד סוף 2029) צפויות להיבנות בצפון/מורדות השכונות כ- 1.7 אלף יח"ד נוספות, מתוכם כ-230 במכרזים המיועדים לציבור החרדי.
- ❖ לאור הדמוגרפיה והמגמה באזור אנו צופים כי דירות רבות ירכשו ע"י חרדים גם במכרזים האחרים.
- ❖ הטבות לזכאים: כ-56% מהמכרזים יצאו במסגרת הטבות לזכאים.
- ❖ בחמש השנים הבאות יבנו בצד המערבי של עפולה הצעירה כ- 1.7 אלף מ"ר שטחי מסחר.

שיווק במכרזים לזכאים*	משקי בית				אזור	מעגל
	סה"כ עתידי	עתידי 6-10 שנים קרובות	עתידי 3-5 שנים קרובות	עתידי שנתיים קרובות		
479	636	-	129	507	עפולה עילית	1
455	1,031	-	746	285	עפולה הצעירה	2
934	1,667	-	875	792	סה"כ	

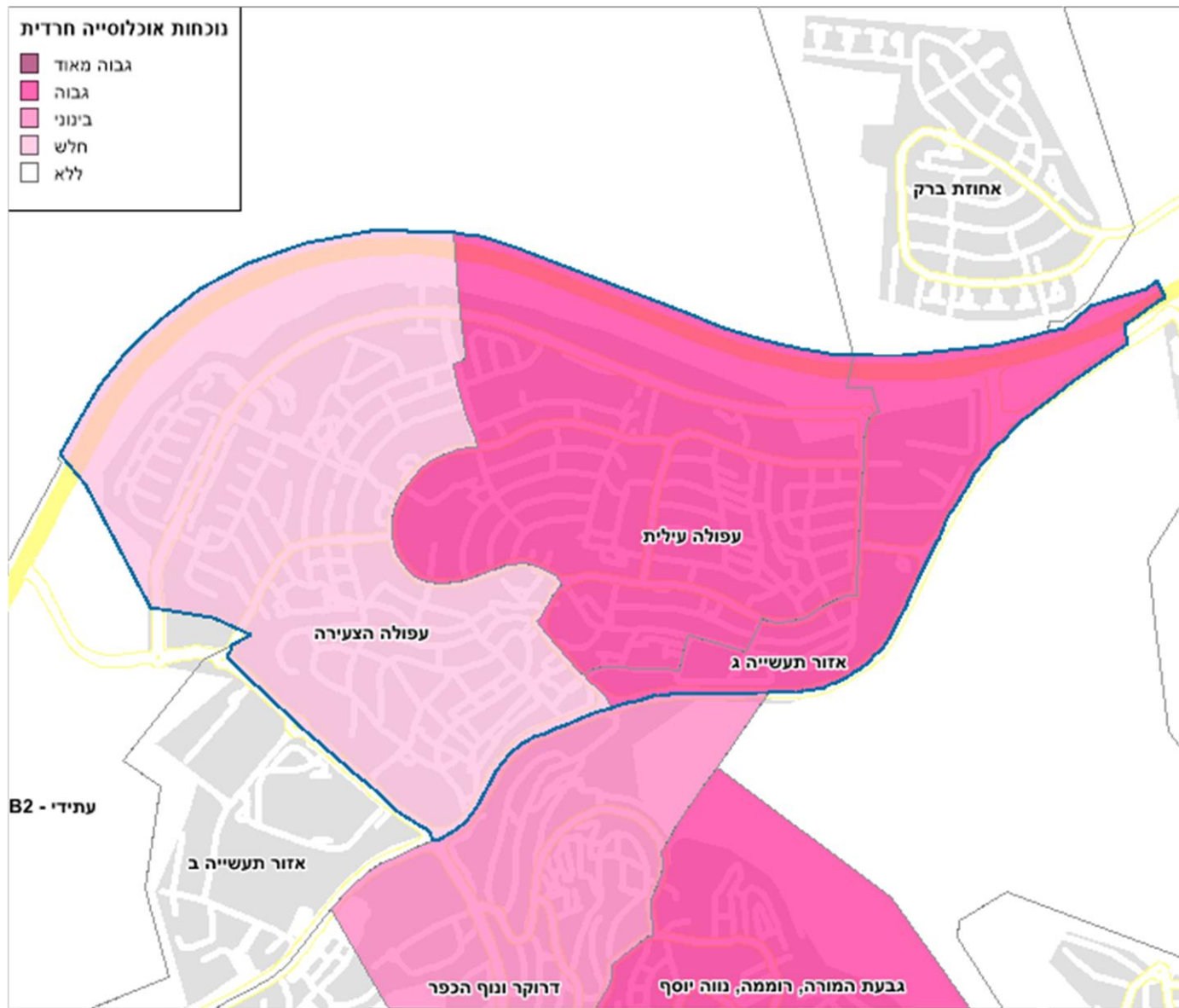


❖ המדד הנוכחי והצפוי במרחב הוא נמוך 3-4.

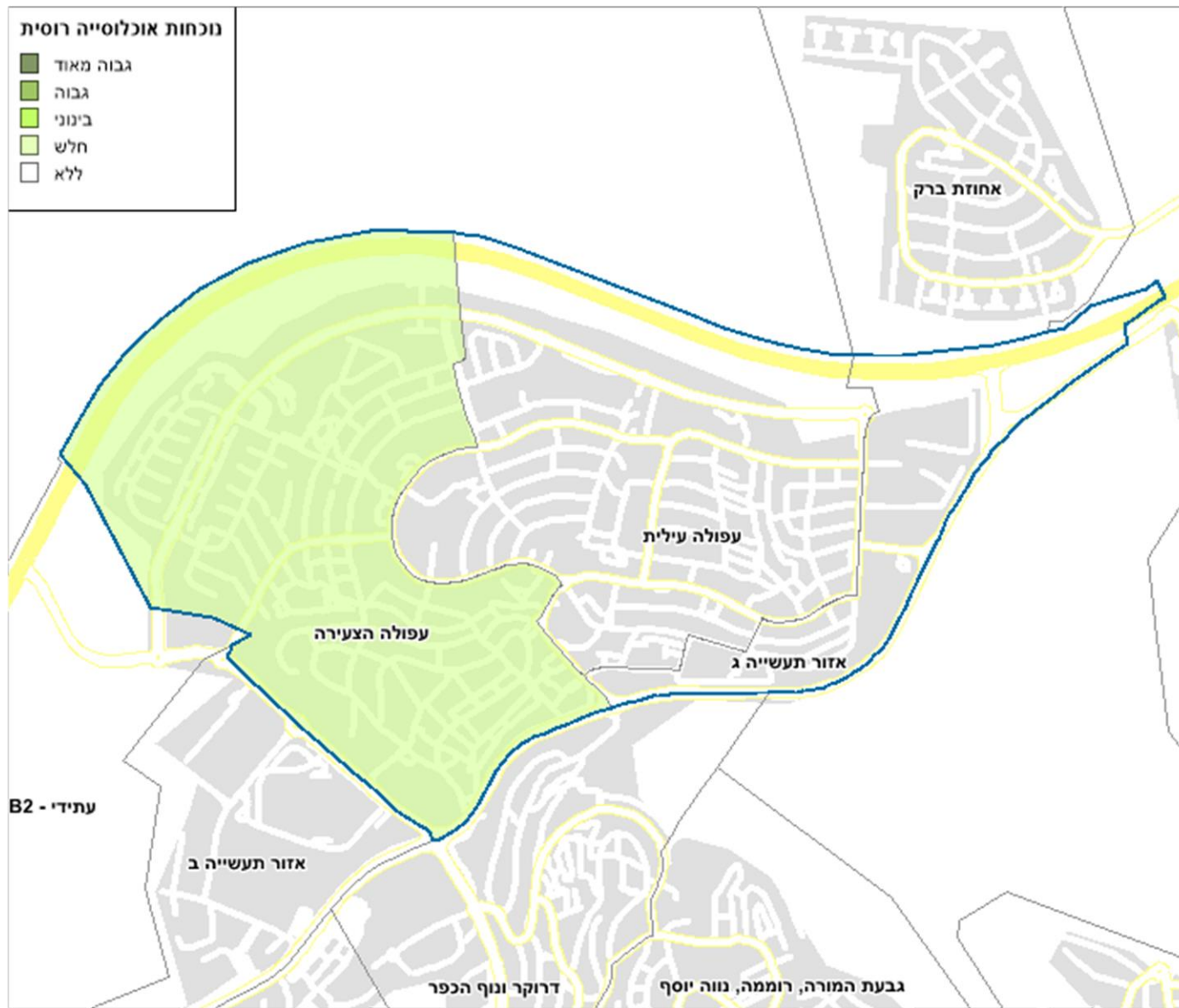


- ❖ על אף הגירה של משפחות וזוגות מהמגזר החרדי בשנים האחרונות, עדיין קיימת דומיננטיות גבוהה לאוכלוסייה המבוגרת מקרב תושבי השכונה הוותיקים.
- ❖ האוכלוסייה בעפולה הצעירה מתאפיינת בדומיננטיות של משפחות צעירות.

## נוכחות מגזרים – מגזר חרדי

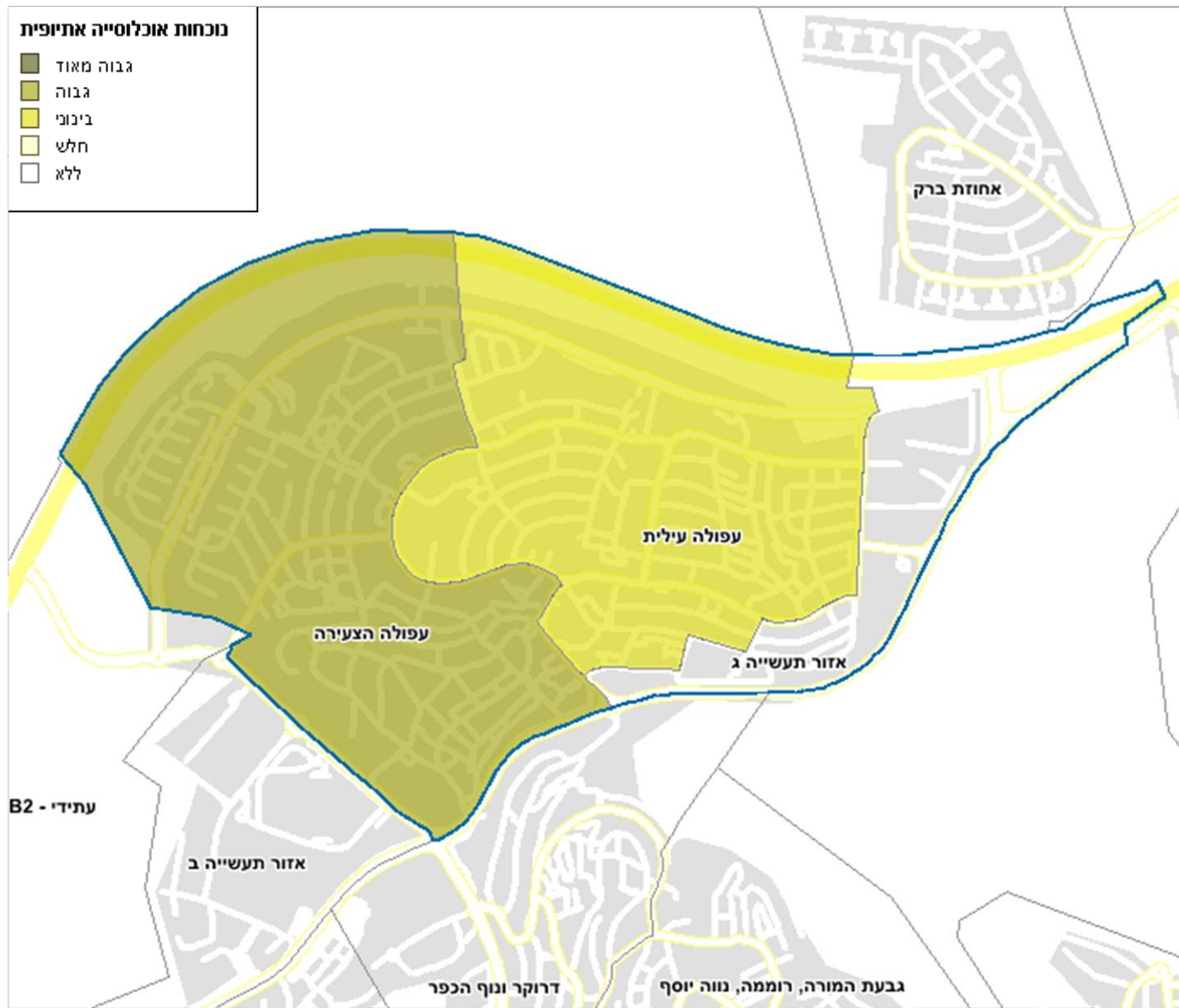


- ❖ בעפולה עילית נוכחות גבוהה (50%-75%) למגזר החרדי, בעקבות הגירה מאסיבית של זוגות ומשפחות חרדיות בעשור האחרון.
- ❖ ההגירה לעפולה עילית הגיעה בעקבות הריכוז של קהילות חרדיות ומוסדות דת בגבעת המורה. תהליך זה מוכר לנו גם מאזורים אחרים בארץ.
- ❖ עם התחזקות האוכלוסייה החרדית בעפולה עילית, ניתן לראות כי קיימת בשנים האחרונות "זליגה" של המגזר שמתרחבת גם לשכונת עפולה הצעירה.
- ❖ על פי הצפי שלנו, וגם על פי פרסומים באתרים חרדיים, אנו צופים כי רבים מבין רוכשי הדירות שבבניה יהיו חרדים מה שיוביל לעליה נוספת ברמת החרדיות בשכונות אלו.



❖ בעפולה הצעירה נוכחות חלשה (10%-20%) לאוכלוסייה ממוצא רוסי.

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

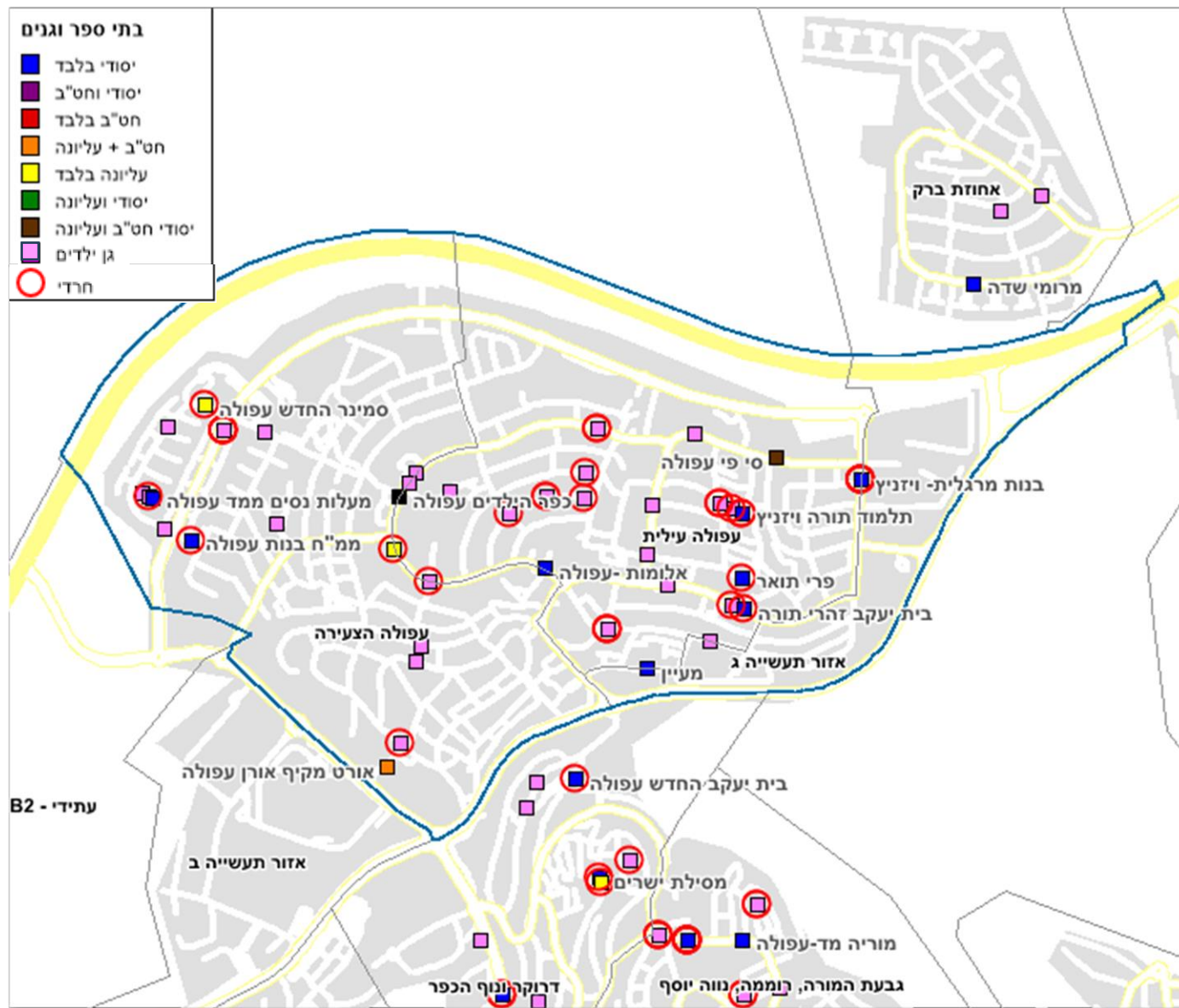


❖ בעפולה הצעירה נוכחות גבוהה (20%-30%) ובעפולה הצעירה נוכחות בינונית (10%-20%) לאוכלוסייה ממוצא אתיופיה.



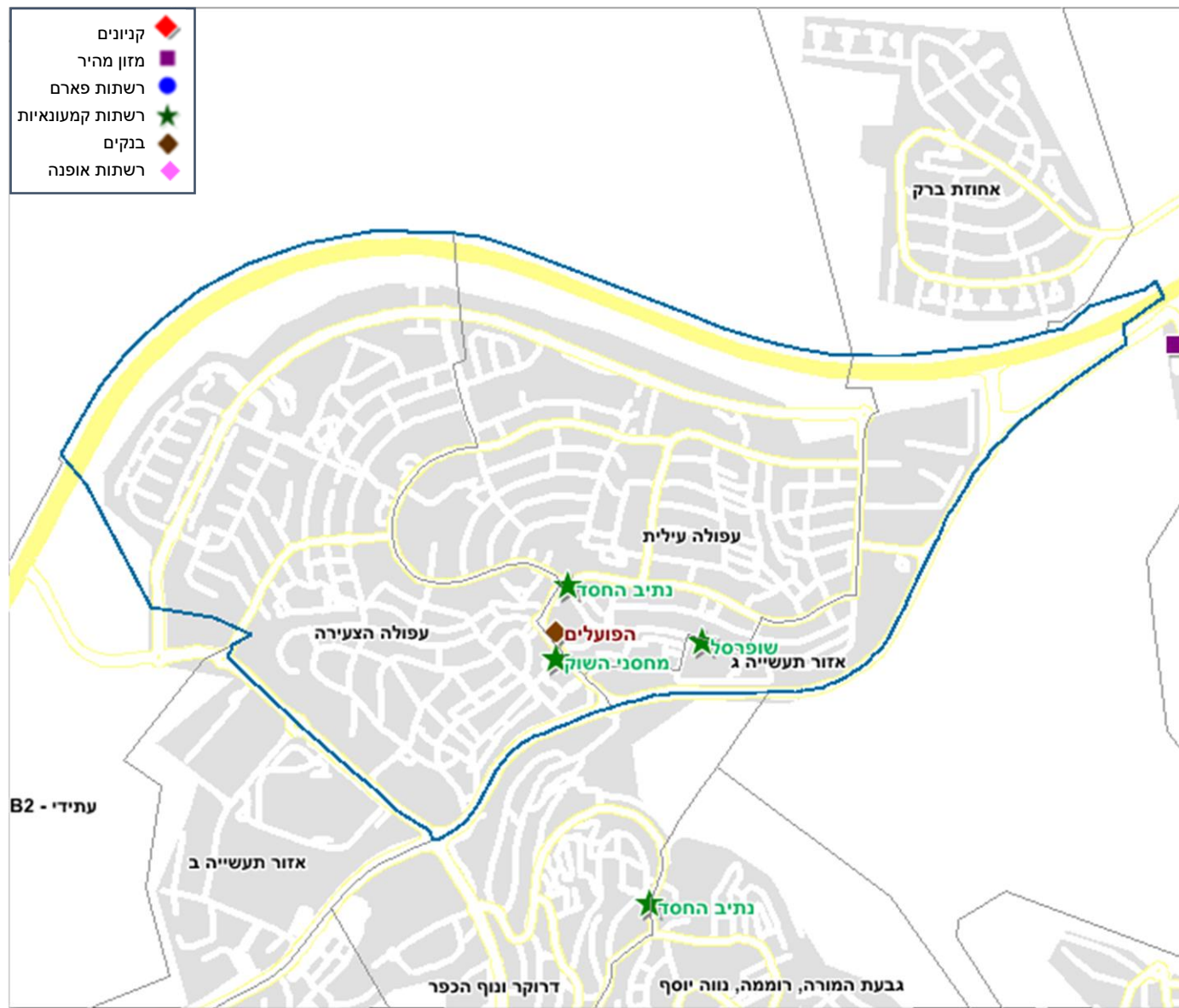


# פריסת שירותים ונתוני הוצאות

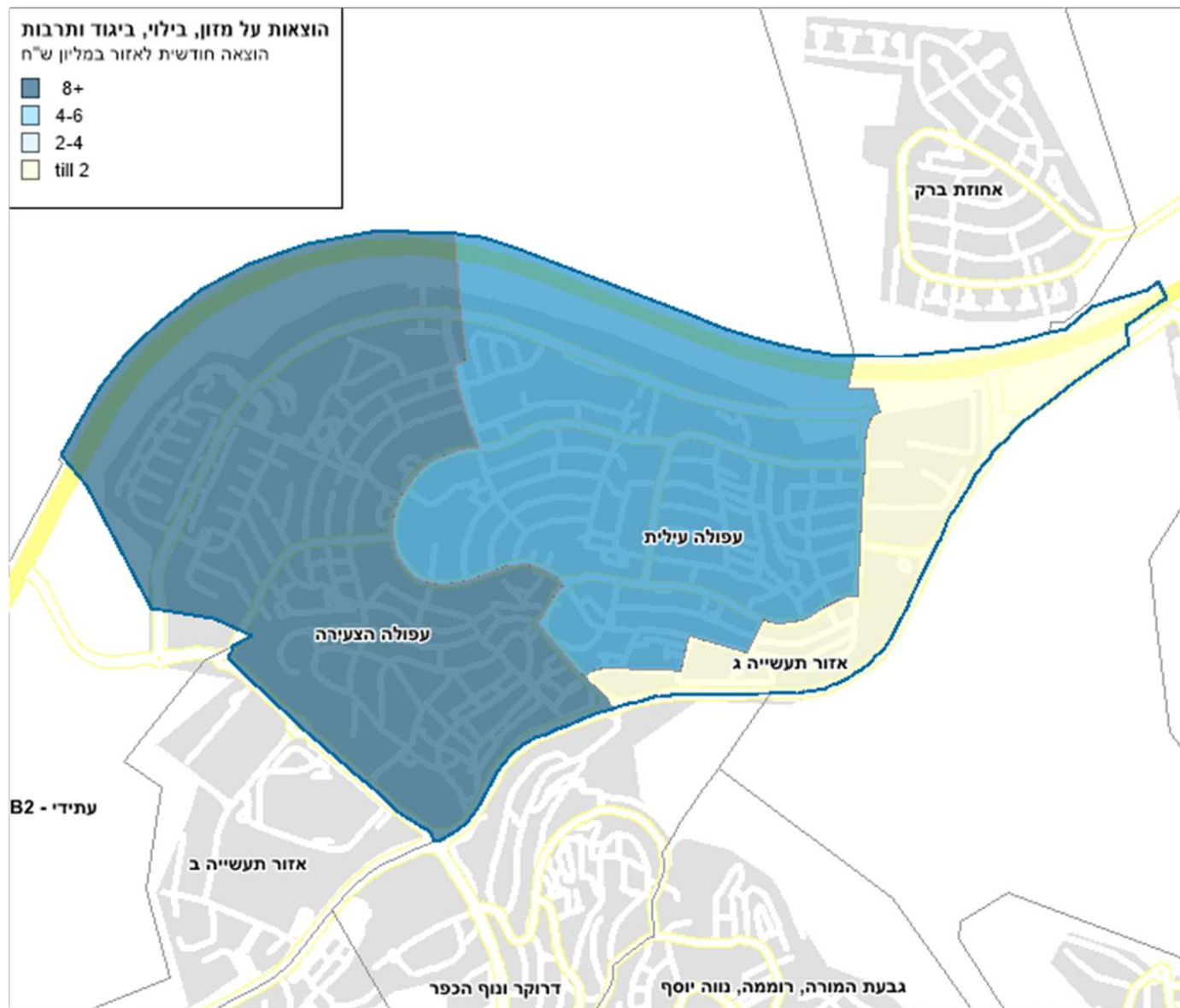


- ❖ במרחב יש 10 בתי ספר יסודיים, מהם 5 חרדי, 4 ממלכתי ו-1 ממלכתי דתי.
- ❖ במרחב 46 גני ילדים, מהם 26 חרדי, 16 ממלכתי ו-4 ממלכתי דתי.
- ❖ בשנתיים האחרונות נפתחו במרחב 14 גני ילדים חדשים, מתוכם 11 חרדי. כמו כן נפתחו שני בתי ספר יסודיים, מתוכם אחד חרדי ותיכון אחד.

שלב חינוך	עפולה עילית				עפולה הצעירה				סה"כ			
	ממלכתי	ממ"ד	חרדי	סה"כ	ממלכתי	ממ"ד	חרדי	סה"כ	ממלכתי	ממ"ד	חרדי	סה"כ
גן ילדים	11	1	20	32	5	3	6	14	16	4	26	46
יסודי	4	-	4	8	-	1	1	2	4	1	5	10
חט"ב	1	-	-	1	1	-	-	1	2	-	-	2
על יסודי	2	-	-	2	1	2	-	3	3	-	2	5



- ❖ ללא מרכזים מסחריים משמעותיים.
- ❖ קיימות 3 רשתות קמעונאיות (שופרסל, נתיב החסד, מחסני השוק), וסניף בנק (הפועלים).
- ❖ בעיר עפולה מרכזים מסחריים וקניונים רבים, הקרוב מביניהם 'עמק סנטר', הסמוך לבית חולים העמק ובו תמהיל חנויות ורשתות מגוון.



❖ על פי סקר הוצאות משפחה למשק בית של הלמ"ס\*, סך ההוצאות על מזון (בבית ומחוץ לבית), הלבשה ותרבות במרחב צפוי לעמוד על כ- 17.8 מיליון ₪ בחודש עם סיום אכלוס הבניה במורדות השכונה, ויהווה כ-23% מסך ההוצאות בעיר.

❖ משק בית במרחב יוציא בממוצע כ-3,590 ₪ בחודש בקטגוריות אלו, דומה לממוצע בעיר, ונמוך ביחס לממוצע הארצי, כ- 4,060 ₪

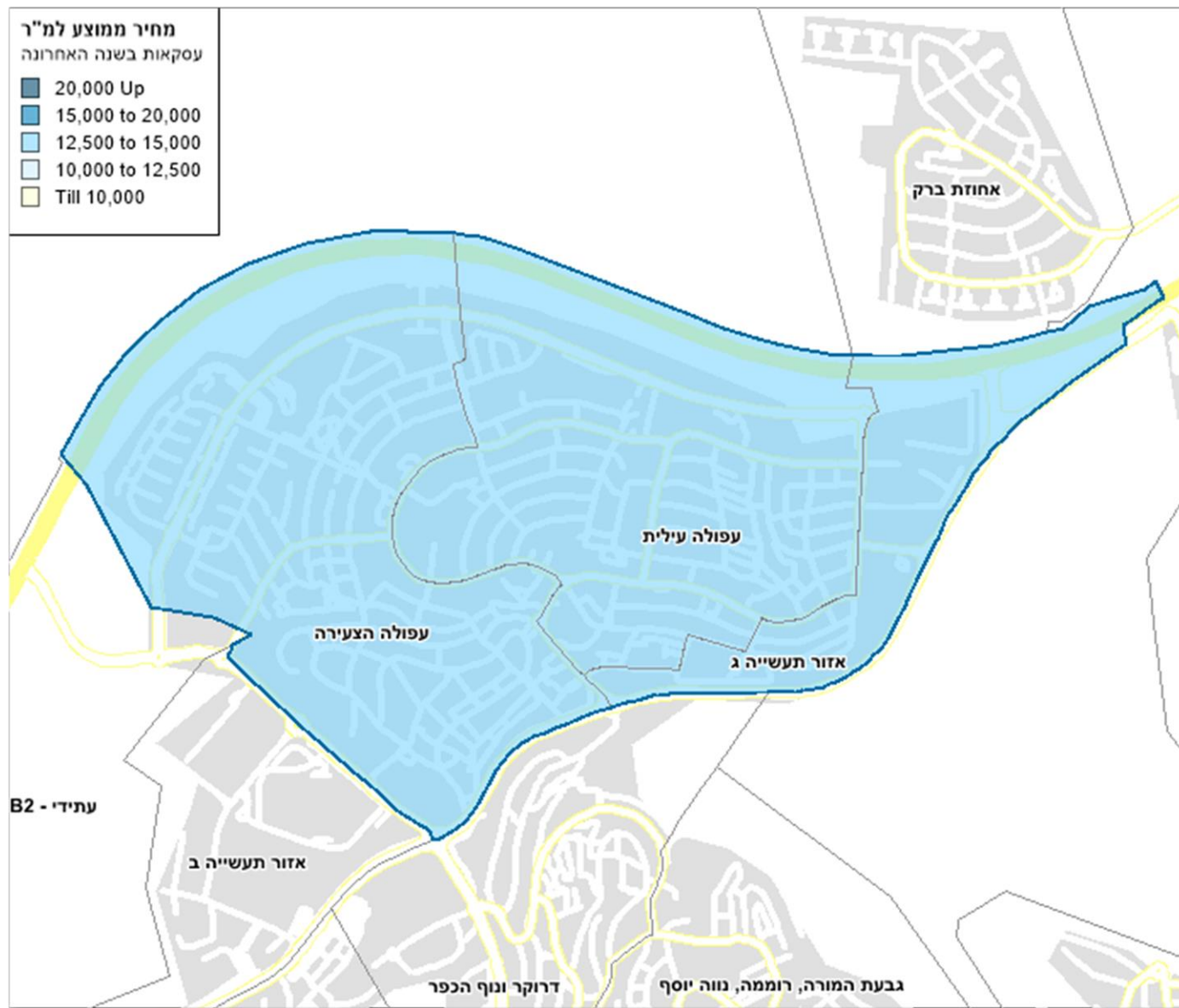
נתח מרחב הביקוש מהעיר	הוצאה לאזור* במליון ₪		קטגוריה
	כל העיר	מרחב הביקוש	
0.23	57.6	13.3	מזון בבית
0.19	6.2	1.2	מזון מחוץ לבית
0.23	11.2	2.6	הלבשה והנעלה
0.19	3.9	0.7	תרבות ספורט ובידור
0.23	79.0	17.8	סה"כ

\* על בסיס הסקר משנת 2021, מעודכן לפי מדד המחירים לצרכן, מוערך לפי ממוצע ארצי למדד כלכלי חברתי ובשכונה העתידית מוערך לפי צפי משקי משקי בית. לא כולל מע"מ

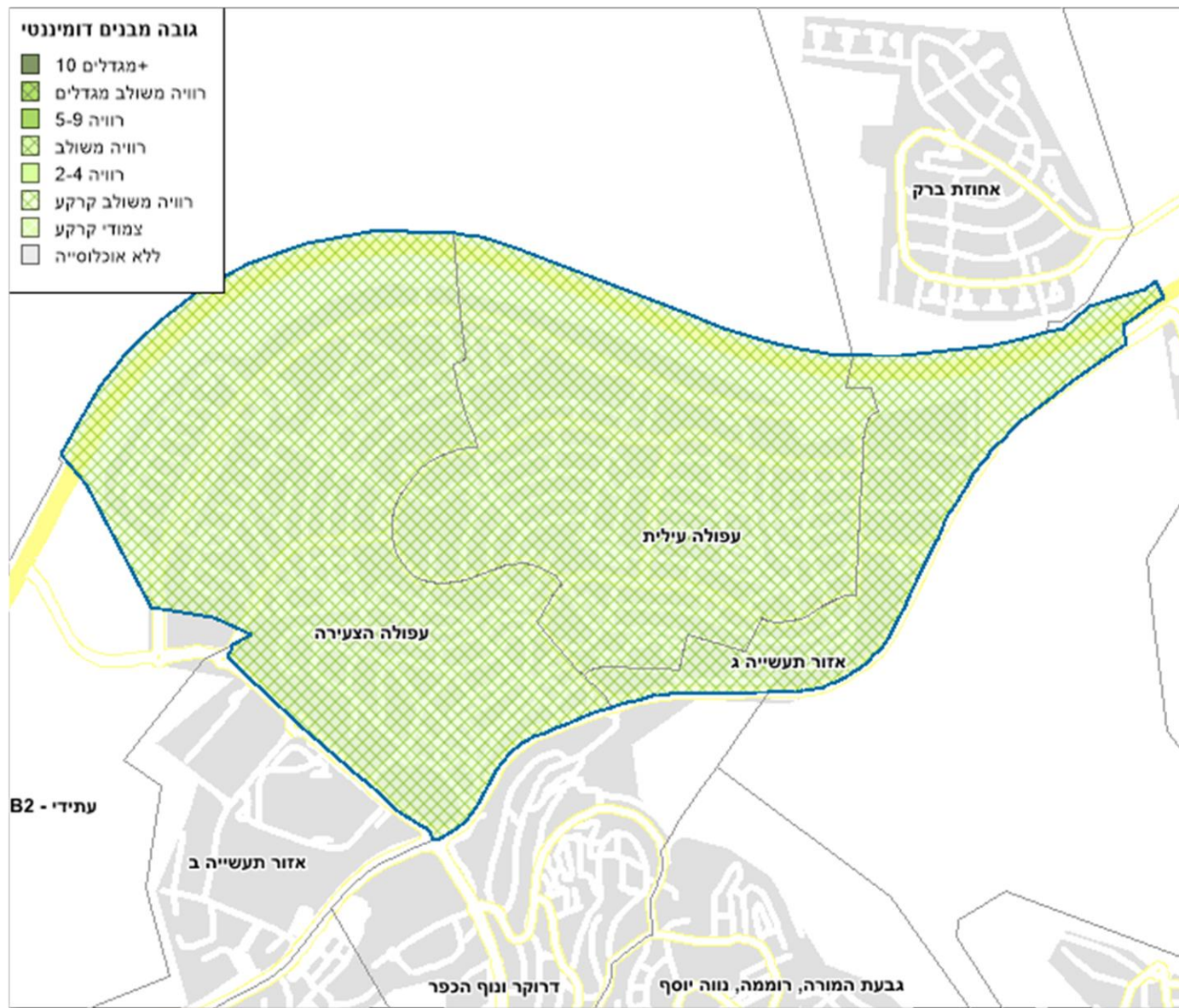


נדל"ן

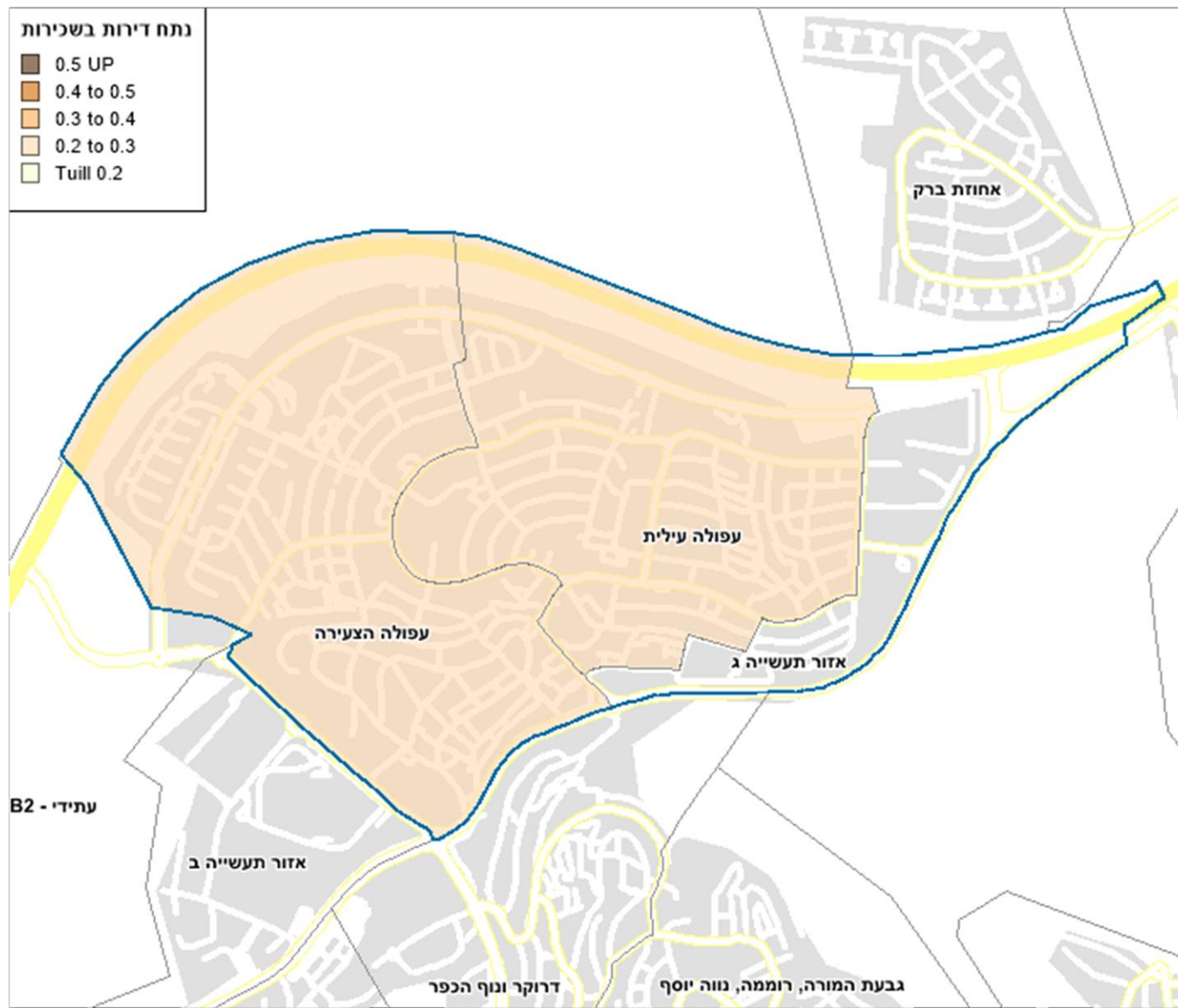




❖ מחיר ממוצע למ"ר בדירה בעפולה עילית עומד על כ- 12.5 אלף ש"ח למ"ר, ומעט גבוה יותר, כ- 13.3 אלף ש"ח למ"ר בעפולה הצעירה.



❖ הבנייה במרחב בעיקרה רוויה נמוכה, משולבת עם בתי קרקע.



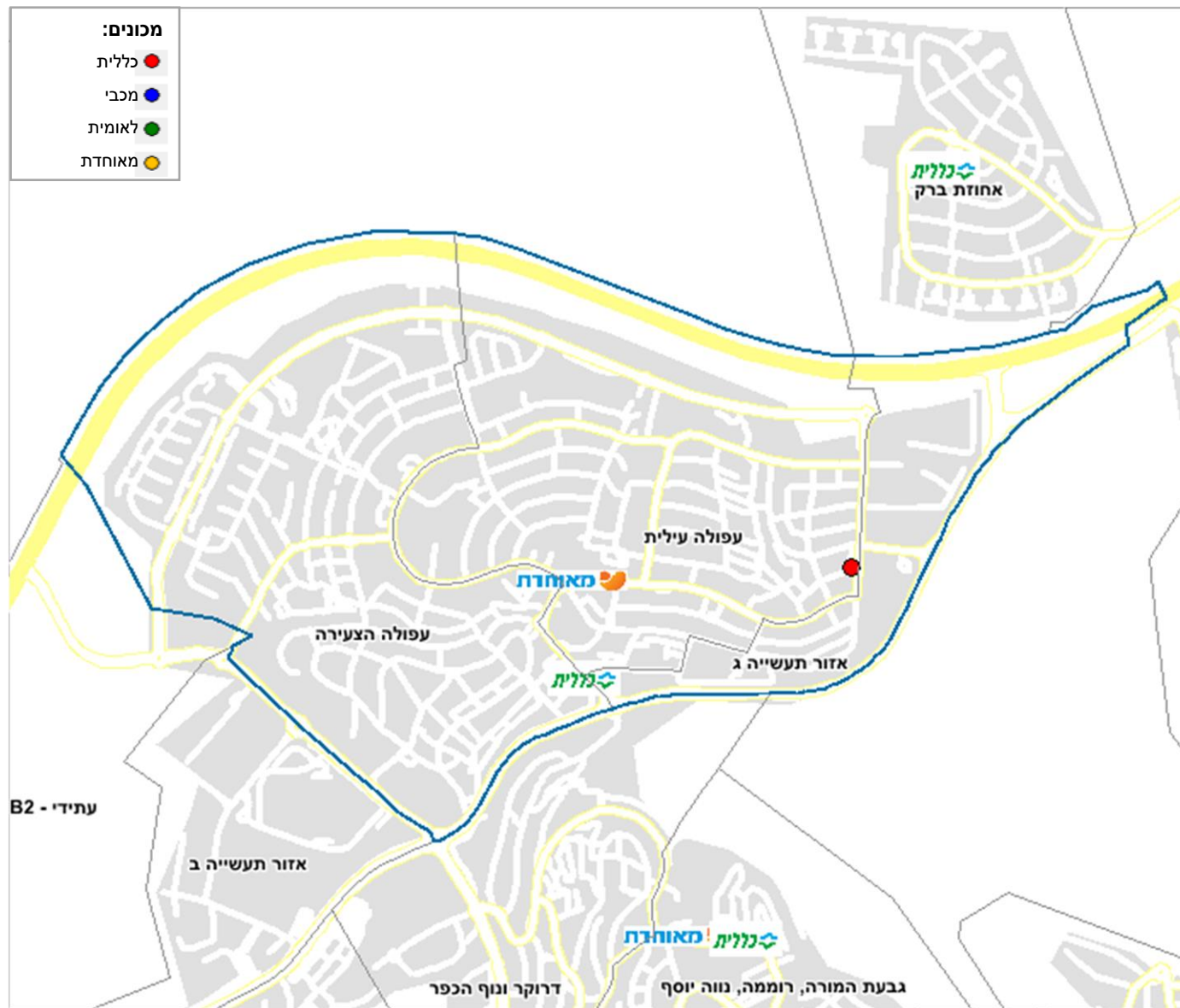
❖ כ-27% מהדירות בעפולה עילית הן בשכירות וכ-29%

מהדירות בעפולה הצעירה\*





בריאות



- ❖ קופת החולים המובילה בעפולה היא כללית עם נתח של כ-79% מהמבוטחים.
- ❖ למכבי נתח של כ-13% מהמבוטחים בעיר, למאונחת נתח של כ-6% וללאומית נתח של 2% בלבד.
- ❖ במרחב קיימת מרפאה לכללית ולמאונחת.

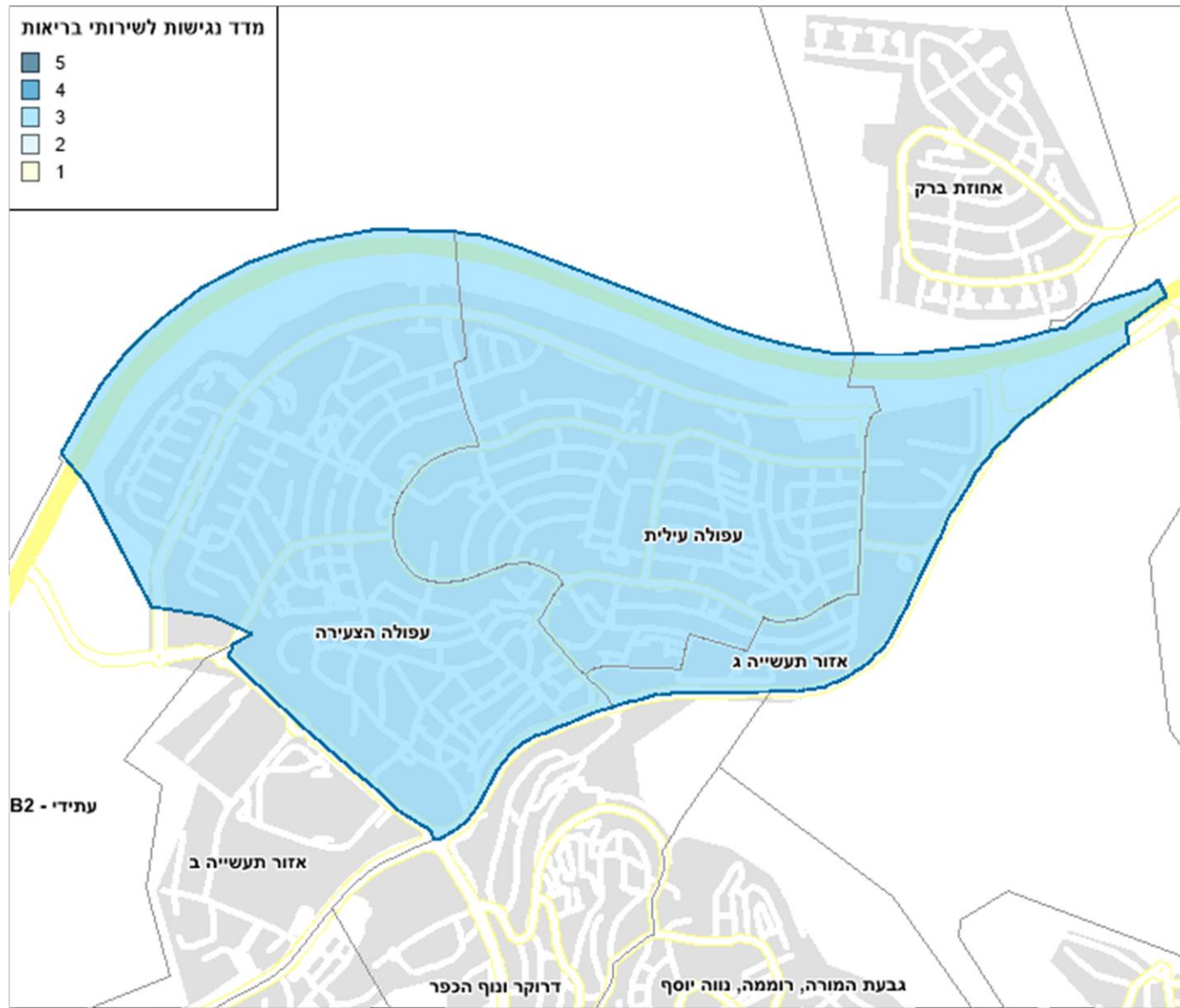
קופה	שעות רופא משפחה		שעות רופא ילדים	
	מרחב הביקוש	אזורים דומים	מרחב הביקוש	אזורים דומים
כללית	7	17	19	23
מכבי	-	15	-	13
מאונחת	31	23	-	22
לאומית	-	35	-	50

\* שעות רופא עפ"י דיווח קופות החולים, מנורמל לאלף מבוטחים (לפי נתח הקופה בעיר)

\*\* אזורים דומים - אזורים בארץ בעלי אופי עיר, מדד ומגזר דומים

לכללית חוסר בעיקר בשעות רופא משפחה, בהשוואה לאזורים דומים. למכבי ולאומית אין כלל שעות רופא במרחב הביקוש.

# מדד נגישות לשירותי בריאות\*



❖ השכונה מדורגת במדד 3 מבחינת נגישות לשירותי בריאות.

❖ בחלוקה לפי קופות חולים הדירוג:

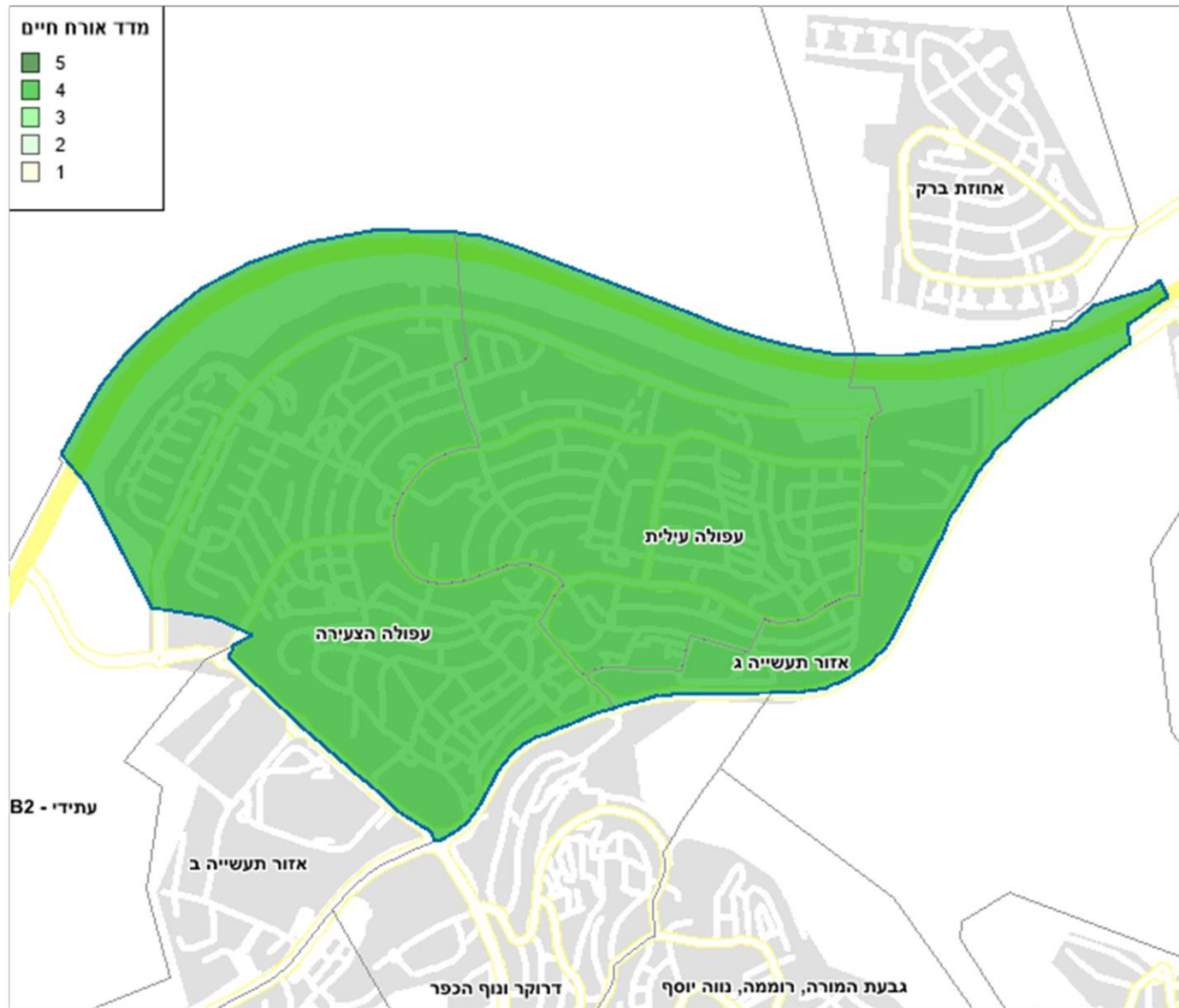
כללית - 3

מכבי - 2

מאוחדת - 2

לאומית - 2

\*המדד מדג כל אזור בדרגת הנגישות שלו לשירותי רפואה עיקריים נבחרים בתחום הרפואה הראשונית והרפואה היועצת, בהתבסס על שילוב של היצע וזמינות, וכן קרבה למוקדי חירום.

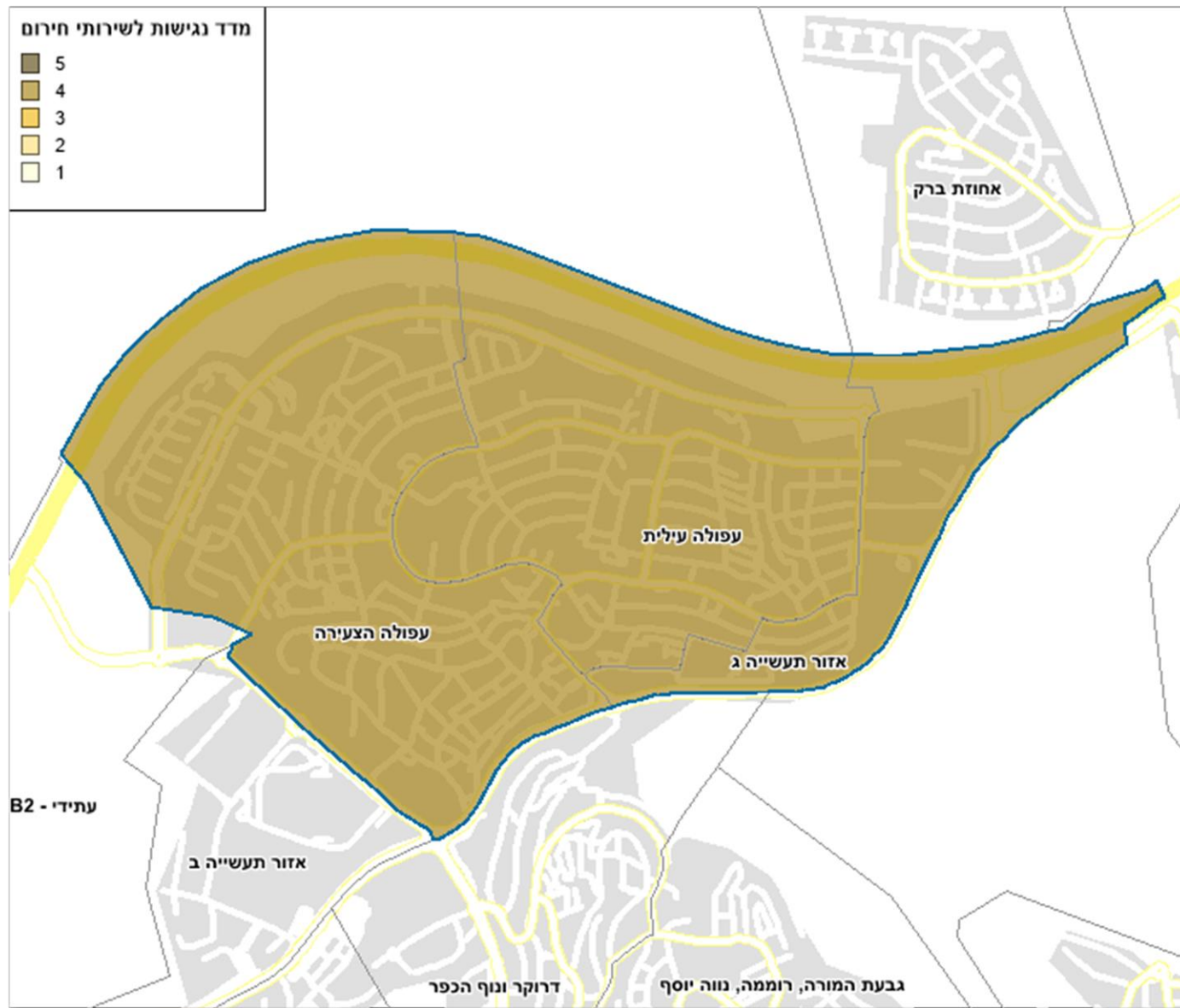


- ❖ המרחב מדורג במדד 4 מבחינת אורח חיים בריא.
- ❖ הציונים גבוהים (4) מבחינת זיהום אויר, צל צמרות עצים ויחס מתקני ספורט לתושב, אך נמוכים מבחינת קרבה לחנויות (2) טבע ושטח פארקים בתוך השכונה (1).



# מוקדי חירום, פשיעה וסיכוני אקלים

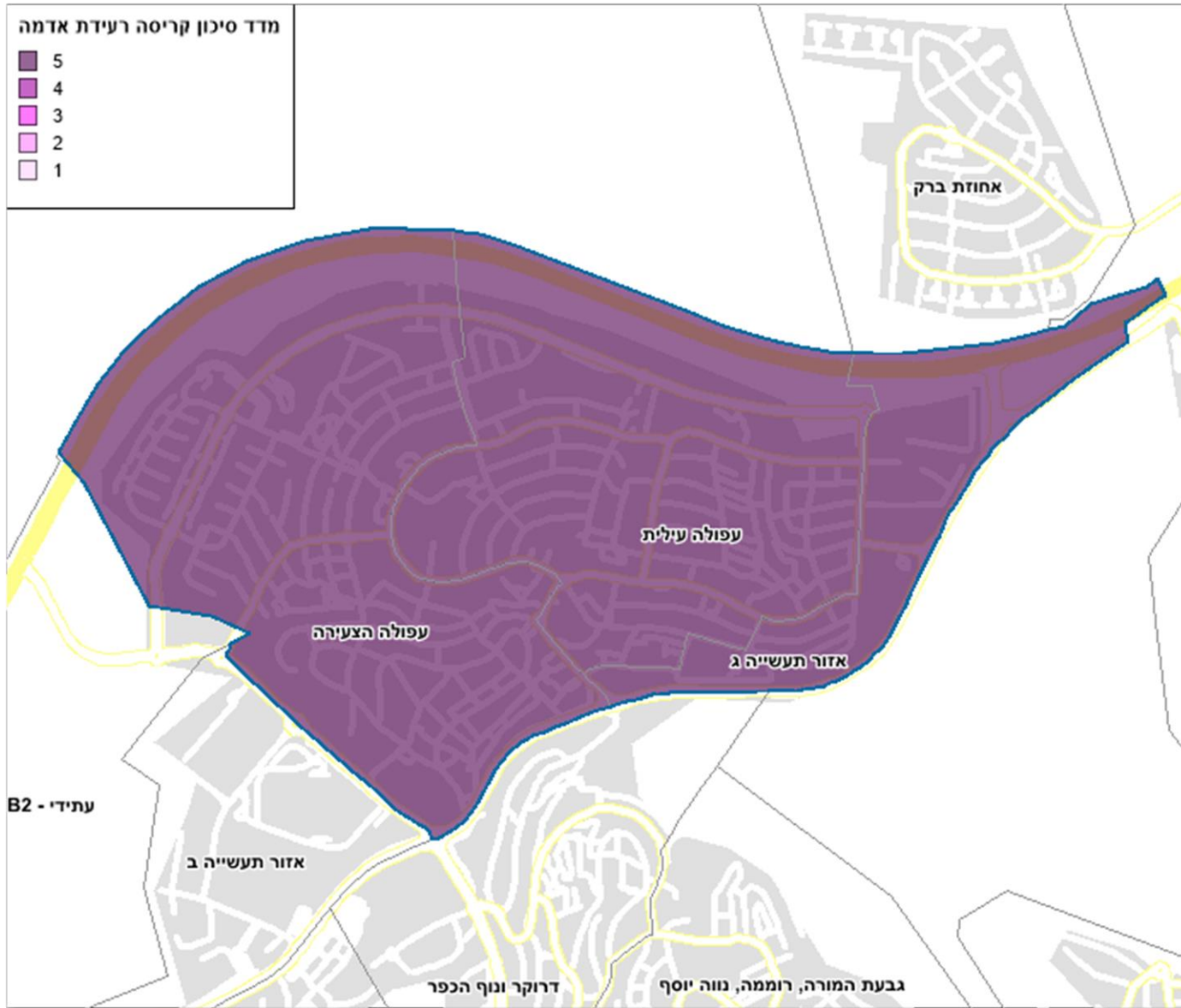
# מדד נגישות לשירותי חירום\*



❖ המרחב מזורגת במדד 4 מבחינת נגישות לשירותי חירום (משטרה, מד"א, כיבוי אש).

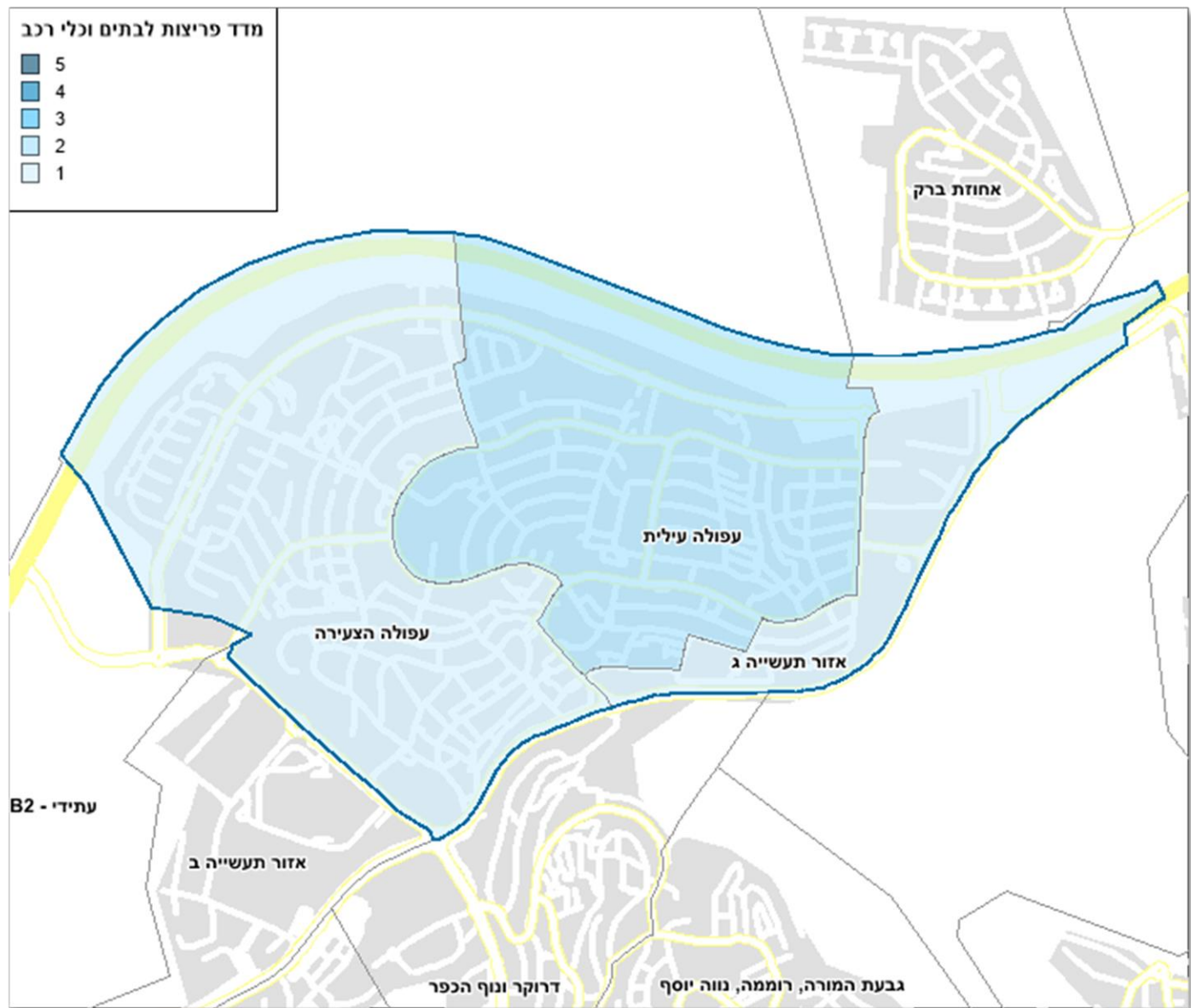
\*המדד מדרג כל אזור בארץ עפ"י דרגת הנגישות שלו למוקדי חירום עיקריים: משטרה, מד"א, כיבוי אש

# מדד סיכון קריסה מרעידת אדמה\*



❖ המרחב מדורג במדד 5 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



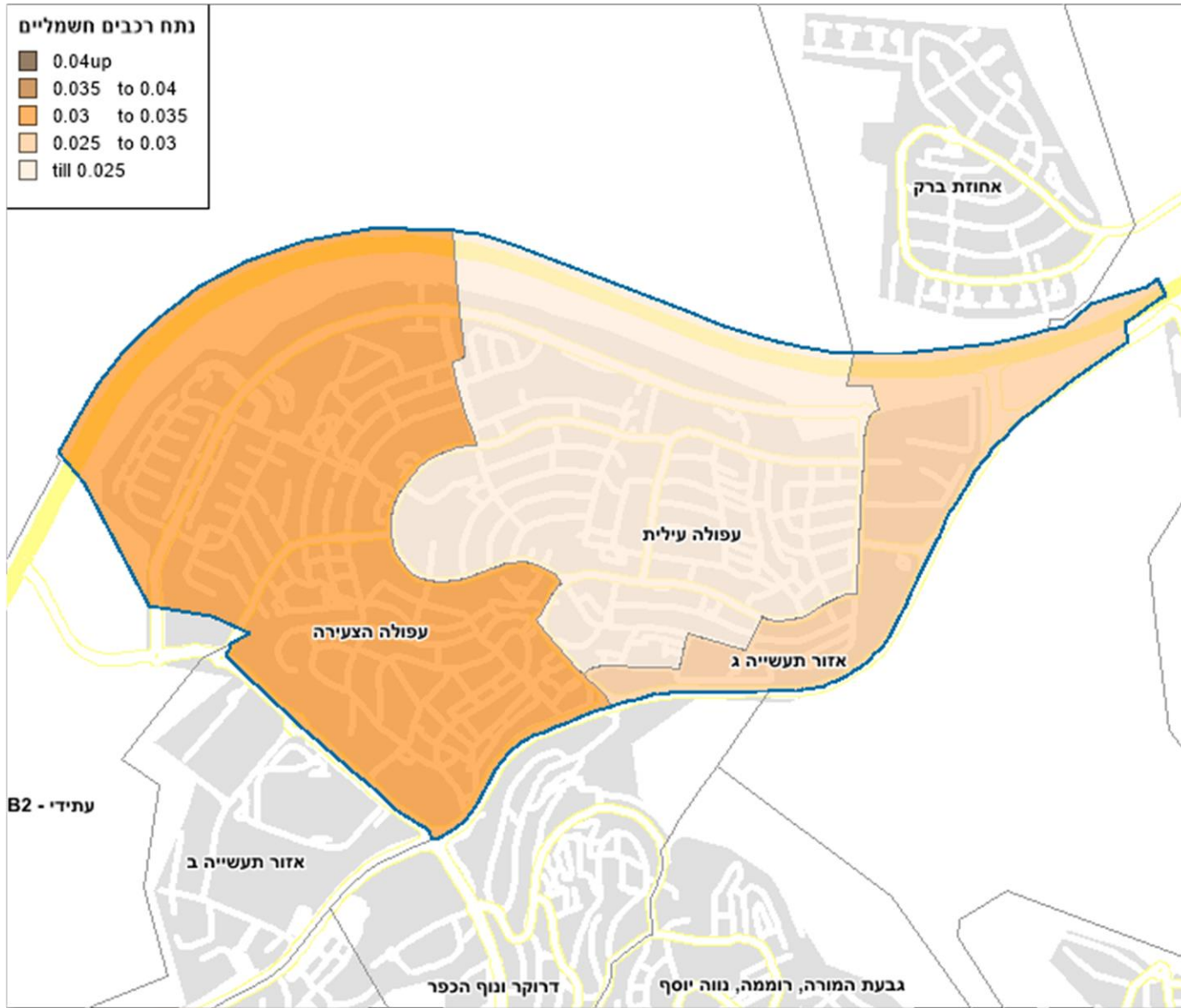
- ❖ אפולה עילית מדורגת במדד 2 מבחינת סיכון פשיעה ועפולה הצעירה במדד 1.
- ❖ בסיכום הכללי המרחב מדורג בסיכון נמוך.

\*המדד מדרג כל אזור בארץ עפ"י רמת הסיכון שלו לפריצות לבתים וכלי רכב, בהסתמך על נתוני משטרת ישראל





רכבים



❖ במרחב כ-2,200 רכבים פרטיים, מהם כ-63 רכבים חשמליים (כ-2.8 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

