

מחקר שוק, דירות קבלן - אשקלון

מחקר ושומה: ראובן שם-טוב, שמאי,

מנהל תחום מחקר ושמאות, קליקת הנדל"ן

עיצוב: צוות תוכן קליקת הנדל"ן

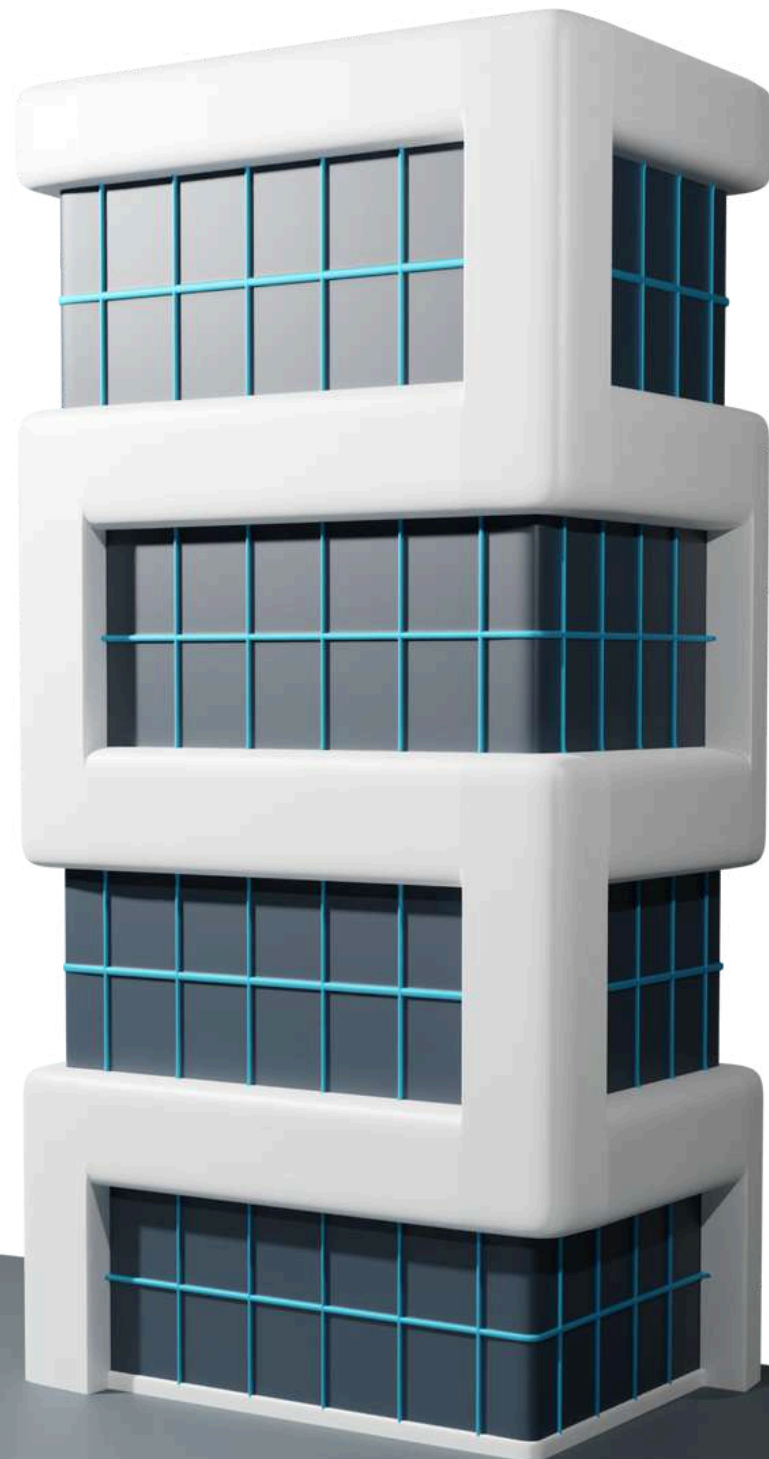
*הפקת המדריך עלתה לנו אלפי שקלים,

בסוף המדריך שמנו הפתעה קטנה.



תהנו, השכילו, שתפו,

צוות קליקת הנדל"ן



מטרת חוות הדעת

בחינת פוטנציאל התפתחות העיר אשקלון וכדאיות
ההשקעה בנכסי יד ראשונה, כהשקעה מוטת שכירות
ועליית ערך עתידית.

התאריך הקובע

יולי- אוגוסט 2024

תיאור העיר והסביבה



תיאור העיר

אשקלון היא עיר חוף בדרום ישראל, במישור החוף הדרומי, והיא ממוקמת בין הנגב לשפלה, בקצה המערבי של חבל לכיש. בעיר חיים כ-164,000 תושבים, מה שהופך אותה לעיר השלישית בגודלה במחוז הדרום וה-13 בגודלה בארץ. אשקלון היא העיר המערבית ביותר בישראל. היא נוסדה ב-1948 כמועצה מקומית, וב-1951 שינתה את שמה למגדל-אשקלון. ב-1955 אוחדה עם המועצה המקומית אפריזר, והפכה לרשות מקומית שנקראה אשקלון.

העיר אשקלון נחשבת לאחת הערים העתיקות בעולם, עם היסטוריה של יותר מ-5,000 שנה, והיא אחת מהערים הקדומות בארץ ישראל. כיום העיר משתרעת על שטח של כ-45,000 דונם, ובתחומה נמצא גם התל העתיק של אשקלון הקדומה, שמתפרס על יותר מ-2,000 דונם בפארק הלאומי שבדרום-מערב העיר.

לאורך חוף הים התיכון של העיר נמצאים שרידי נמל עתיק, ושני נמלים קטנים עם שוברי גלים הבולטים לתוך הים: נמל הנפט של קצא"א ונמל מי הקירור של תחנת הכוח רוטנברג, שהוקמה על ידי חברת החשמל בסוף שנות ה-80.

רוב הקרקעות באשקלון הן חוליות, חוץ משכונת גבעת ציון
שבדרום-מזרח העיר. העיר ממוקמת על כמה גבעות
שמתרוממות מעל קו החוף וקו הרקיע, ומגיעות לגבהים של
בין 60 ל-80 מטר מעל פני הים.



אוכלוסייה

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לסוף מאי 2024 (הערכה), חיים באשקלון בערך 162,000 תושבים. העיר צומחת בקצב שנתי של 4.4%. אחוז הזכאים לתעודת בגרות בקרב תלמידי י"ב בשנת הלימודים תשפ"א (2020-2021) עמד על 80.2%. השכר החודשי הממוצע של שכירים בעיר בשנת 2023 היה 12,141 ש"ח, כשלעומת זאת, הממוצע הארצי עמד על 14,027 ש"ח. בערך 40% מתושבי אשקלון עובדים מחוץ לעיר.

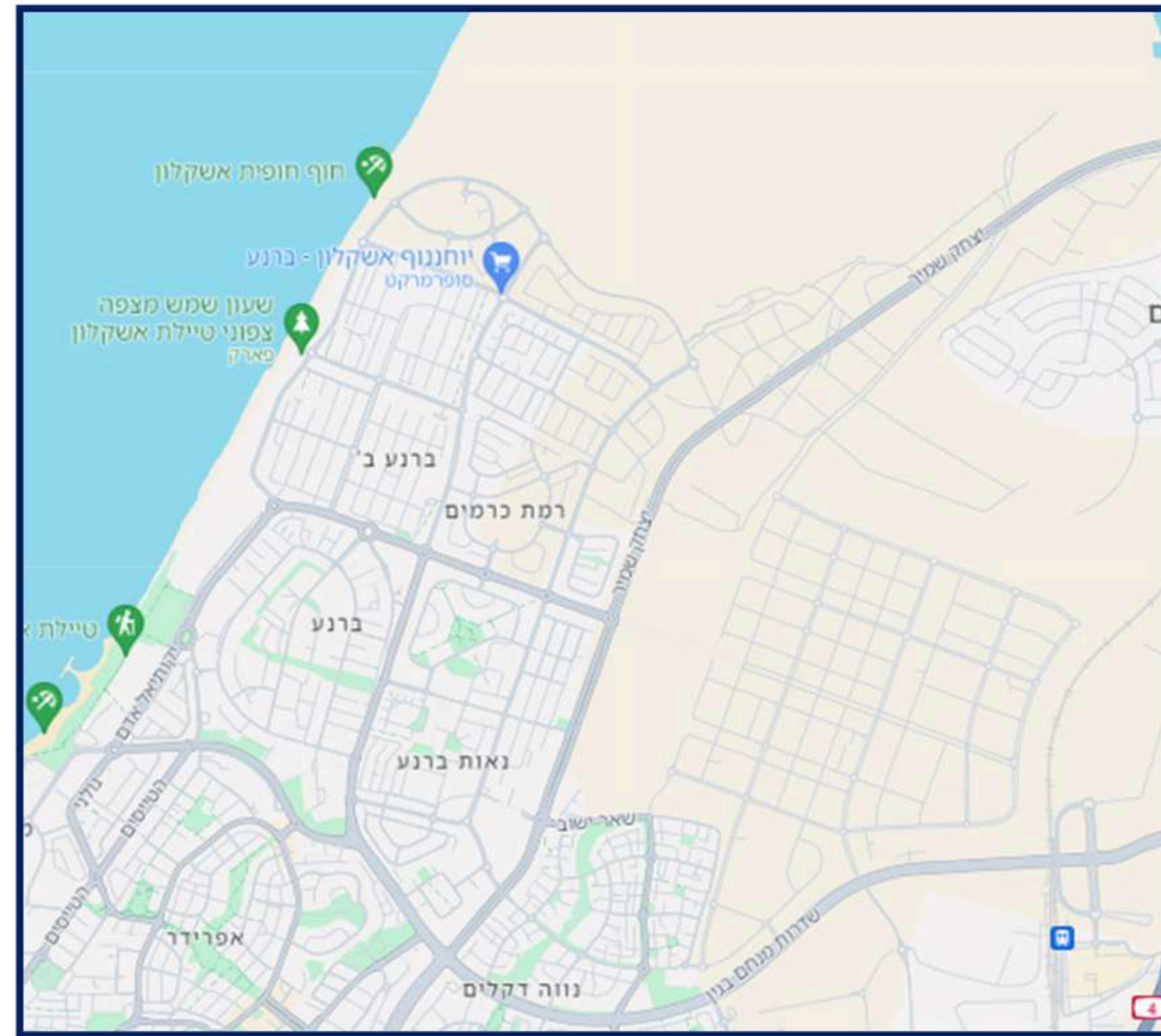


שכונות באשקלון



צפון העיר

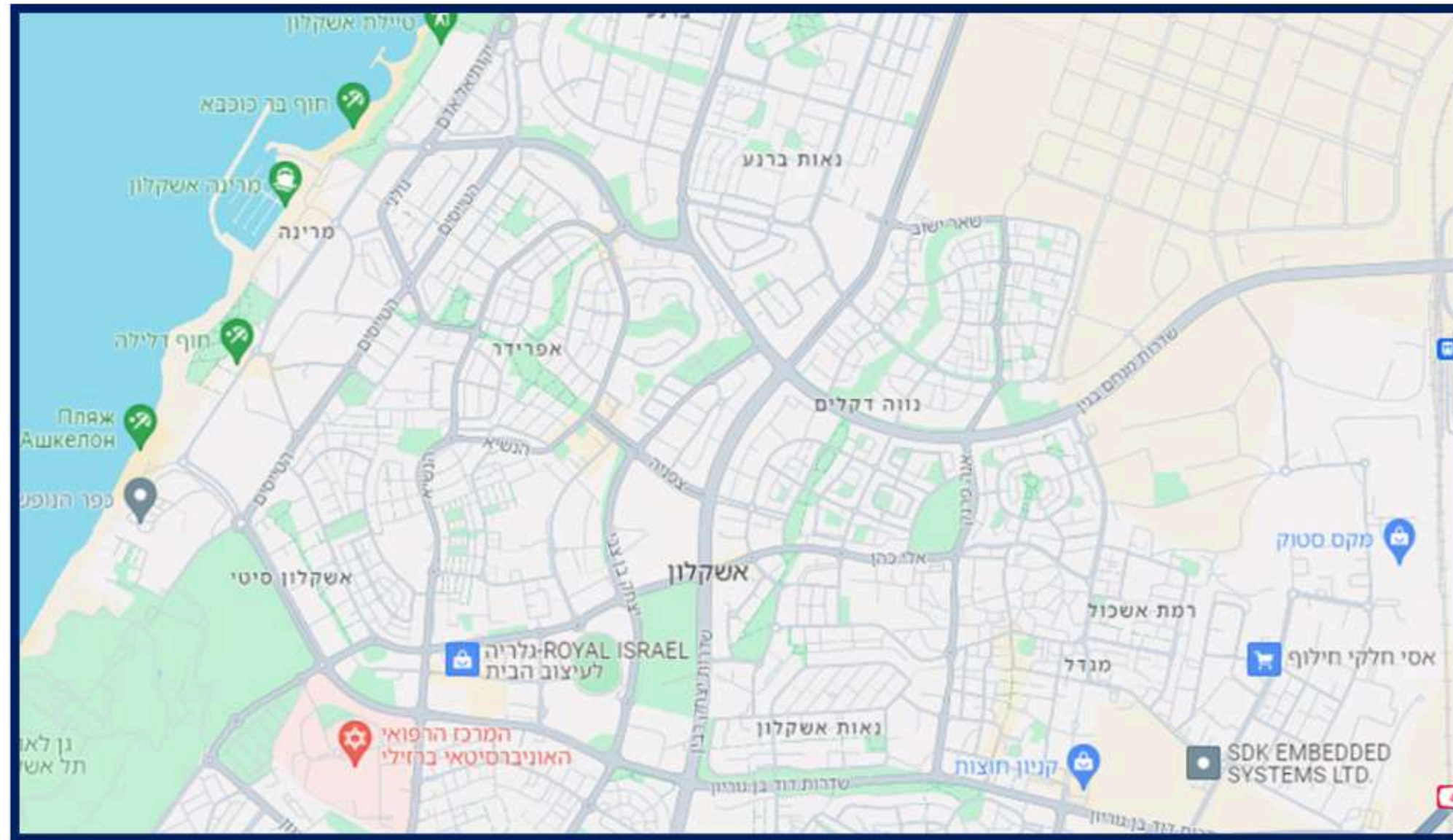
ברנע, גני ברנע, מצפה ברנע, נאות ברנע, עיר ימים, הנשיא הרצוג, רמת כרמים, ברנע ב', ברנע ג', נווה דקלים, עיר היין, עיר היין צפון.



קליקת הנדל"ן

מרכז העיר

אפריזר, הסיטי, אשכולי פז, מגדל, רמת אשכול, כוכב הצפון, נאות אשקלון, נווה אילן, נווה הדרים, המרינה, אבן עזרא.

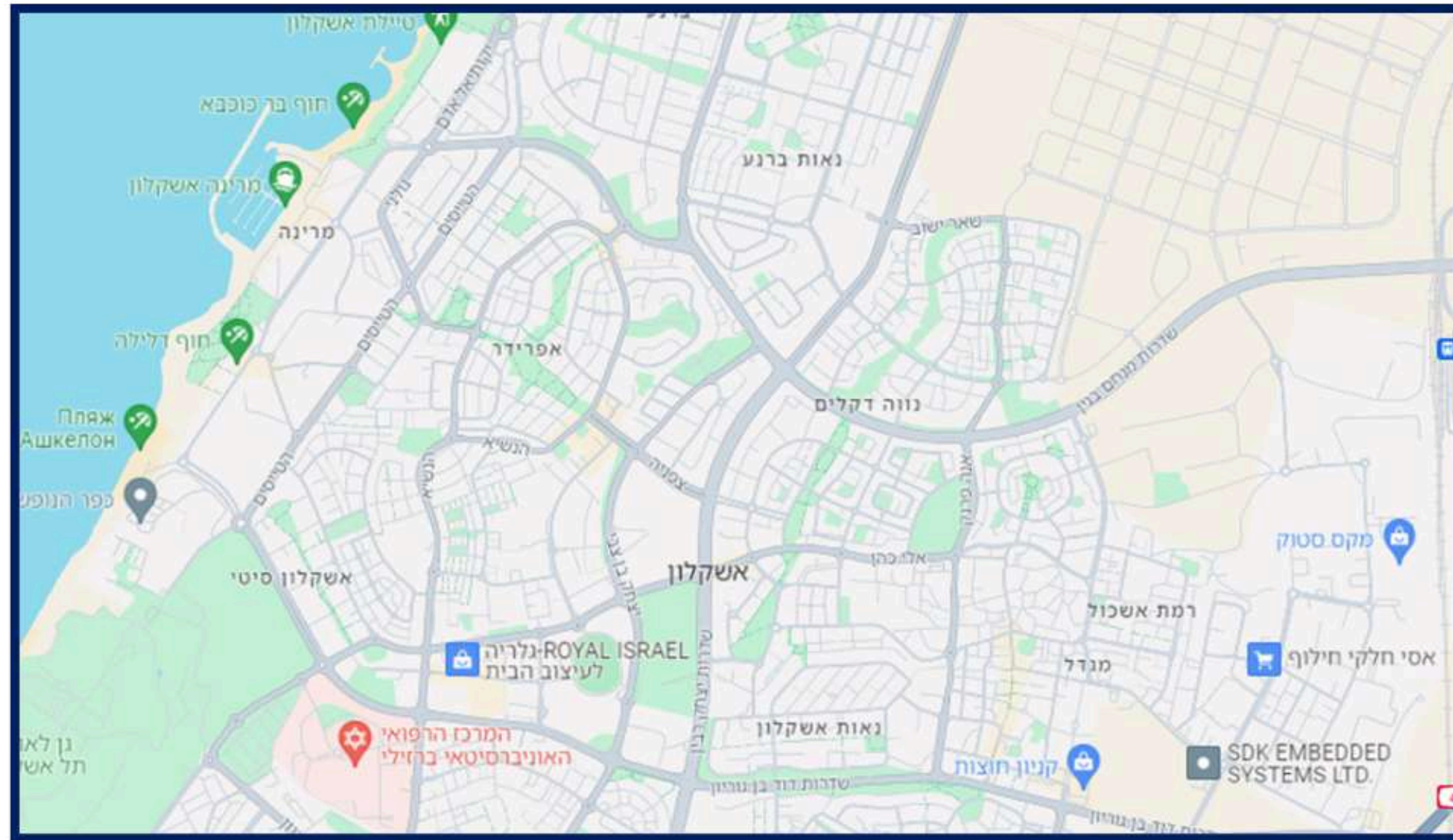


קליקת הנדל"ן

קליקת הנדל"ן
מועצון צרכנות הנדל"ן

דרום העיר

גן הוורדים, אגמים מזרח, אגמים מערב, דרום מזרח, גבעת הפרחים,
גבעת ציון, נווה ים, נווה ים ד', נווה אלונים, ז'בוטינסקי, שקמים, גולדה,
רמת בן-גוריון.



קליקת הנדל"ן

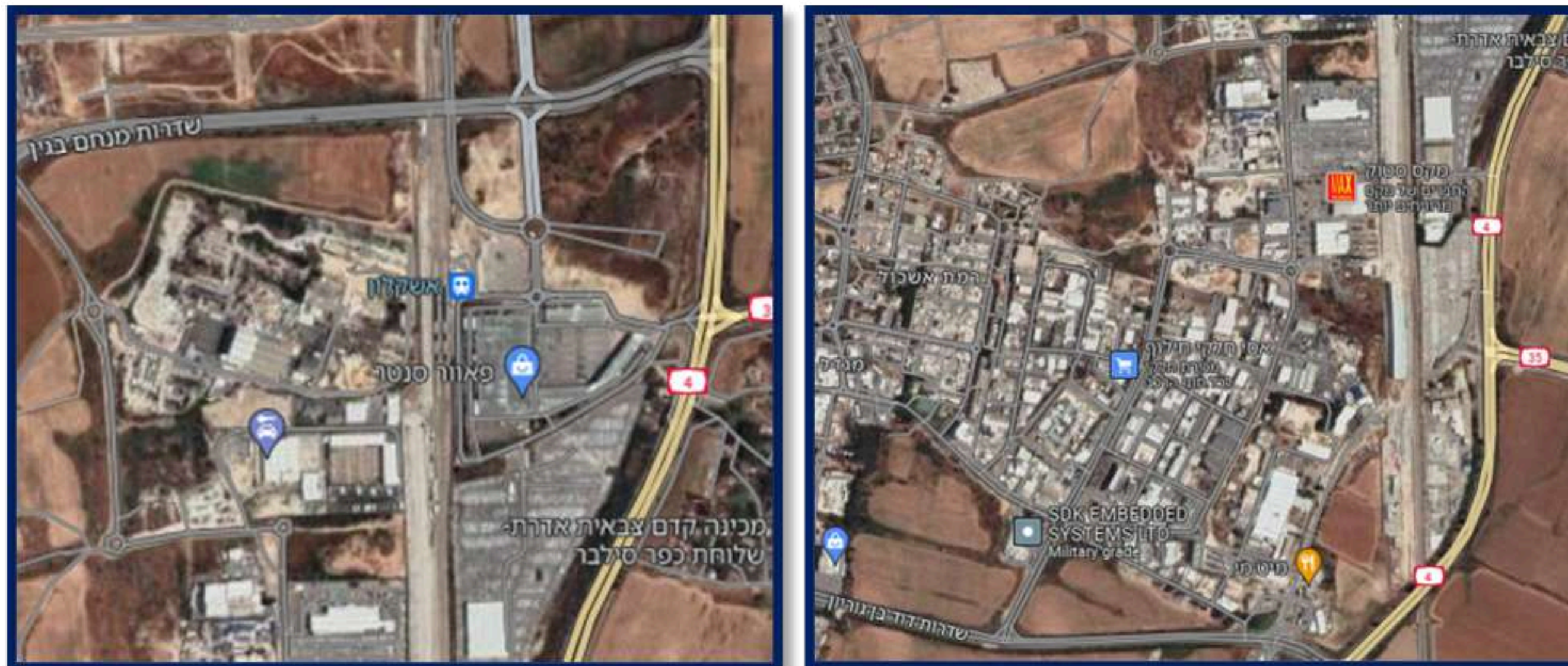
קליקת הנדל"ן
מועדון צרכנות הנדל"ן

תעסוקה ומסחר

באשקלון יש ארבעה אזורי תעשייה מרכזיים: אזור התעשייה הדרומי, הצפוני, אזור התעשייה הקלה גבעת ציון ופארק ההייטק. אחרי תוכנית ההתנתקות מרצועת עזה, מפעלים רבים מאזור התעשייה ארז עברו לפעול באשקלון. באזור התעשייה הדרומי יש מתקנים תשתיתיים חשובים כמו תחנת הכוח רוטנברג, קו צינור אילת-אשקלון ומתקן ההתפלה באשקלון.



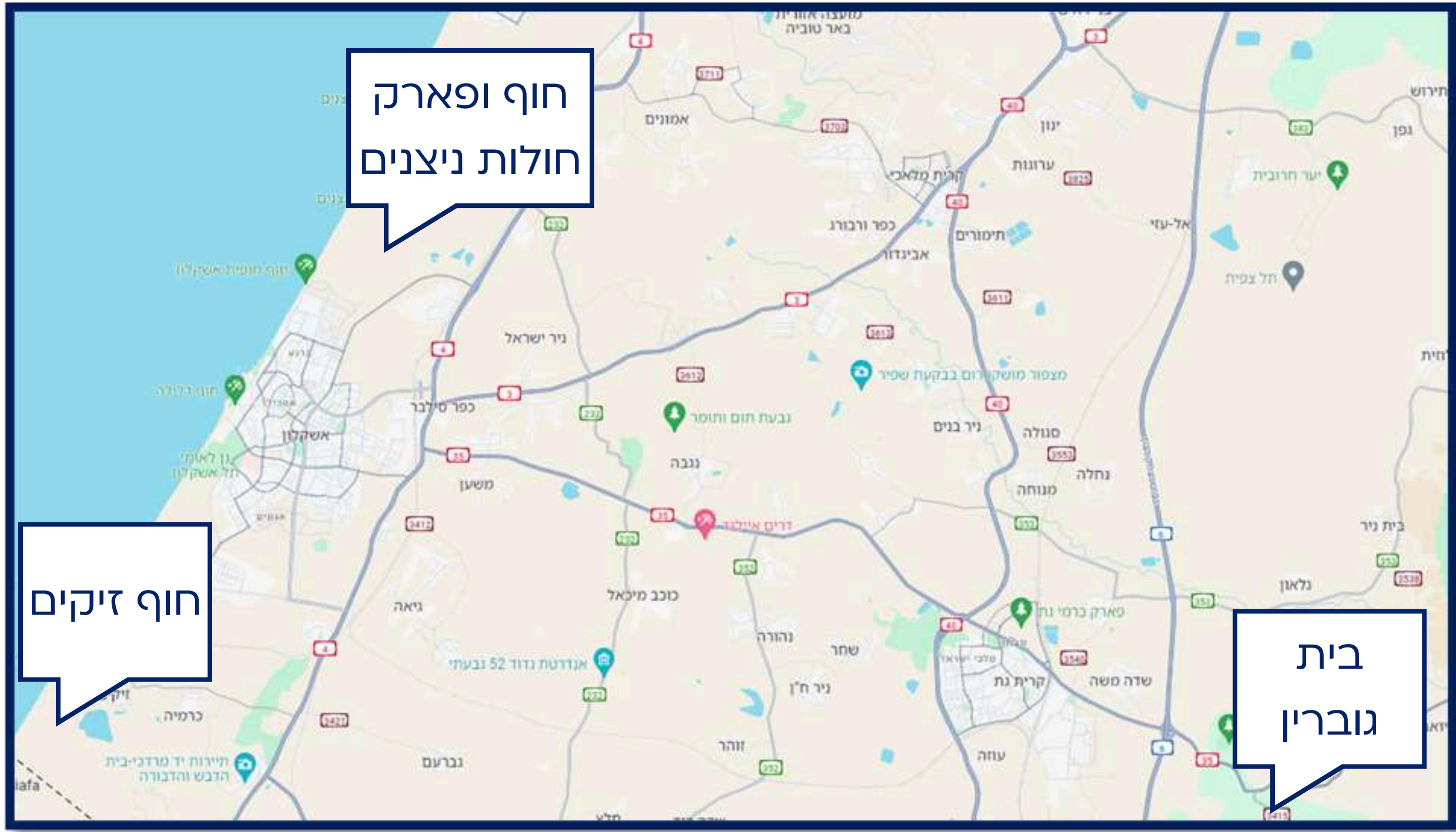
באזורי התעשייה הצפוני והדרומי קיימים מפעלים, חברות, מתחמי קניות, תחנת רכבת, מוסכים ומשרדים.



תיירות

אשקלון היא עיר תיירות בצמיחה, שהוכרזה כאתר תיירות לאומי. מוקדי התיירות המרכזיים שלה כוללים את חוף הים, הגן הלאומי והמרינה. בעיר פועלים שמונה בתי מלון וכפרי נופש. בסביבה הקרובה יש עוד כמה אתרי תיירות פופולריים, כמו פארק ניצנים, דרים איילנד (חמי יואב לשעבר) ובית גברין. אשקלון היא גם עיר היסטורית עם ממצאים ארכיאולוגיים בני יותר מ-5,000 שנה, שחלקם מוצגים בגן הלאומי וחלקם פזורים ברחבי העיר, בין הבתים ובגינות מסודרות.





חוף ופארק
חולות ניצנים

חוף זיקים

בית
גוברין



במהלך תהליך המיתוג של העיר, הוחלט שאשקלון תשאף
להפוך לעיר תיירות ספורט בינלאומית. יש לה המון יתרונות,
כמו רצועת חוף מהארוכות בארץ (12 ק"מ), והיא גם עיר
שטוחה שמתפרסת על שטח גדול (כ-47,788 דונם),
כשבדרך חצי ממנו הוא שטח בנוי עם הרבה שטחים ירוקים.



חוף הים והטיילת

רצועת החוף של אשקלון נפרשת לאורך כ-12 ק"מ על שפת הים התיכון ומהווה חלק חשוב מחיי התושבים ומהדימוי של אשקלון כעיר חוף. חלק גדול מרצועת החוף משמש לפעילויות פנאי ונופש פתוחות לקהל הרחב, כמו חופי רחצה, טיילות ופארקים. רוב חופי הרחצה והטיילות מרוכזים באזור המרכזי של רצועת החוף.

תחבורה



אשקלון ממוקמת ליד כבישים בין-עירוניים ויש בה הרבה
קווי אוטובוס ורכבת. בנוסף, בעיר יש מרינה שמשת
כשער הכניסה הדרומי לישראל וגם שדה תעופה קטן
למטוסים קלים.



כבישים בין-עירוניים

מאשקלון, שהיא העיר הראשית בנפת אשקלון, יוצאים כמה כבישים: כביש 4 מוביל צפונה לאשדוד וגוש דן, ודרומה לכיוון עזה ובאר שבע. כביש 35 לוקח מזרחה לקריית גת וחברון, וכביש 3 מוביל לירושלים, קריית מלאכי ורחובות. בימים שהכבישים יחסית פנויים, זמני הנסיעה הממוצעים הם בערך שעה לתל אביב, ירושלים או באר שבע.

רכבת ישראל

ליד המרכז המסחרי בצומת כפר סילבר נמצאת תחנת הרכבת אשקלון. התחנה יושבת על מסילת לוד-אשקלון והיא תחנת ביניים בקו רעננה-באר שבע, וגם תחנת קצה בקווים אשקלון-נתניה ואשקלון-בנימינה. בסוף 2022 התחנה עברה שיפוץ במסגרת המעבר לרכבות חשמליות, וגם השטח שמסביב שודרג, כולל שחזור של שני מבנים היסטוריים.

זמן הנסיעה לתחנות בתל אביב הוא בערך שעה.

אוטובוסים

רוב האוטובוסים שפועלים באשקלון מופעלים על ידי אגד,
אלקטרה-אפיקים וזן בדרום. את הקווים הפנימיים בעיר
מפעילה חברת זן בדרום.

יש כמה מסופים בעיר:

התחנה המרכזית של אשקלון היא מסוף האוטובוסים
הראשי, והיא בבעלות פרטית.

"מסוף רמז" נמצא ליד השוק העירוני בשכונת מגדל.
"מסוף רכבת אשקלון" ממוקם ליד תחנת הרכבת.

שבילי אופניים

בשנים 2009-2013 נסללו שבילי אופניים לאורך הצירים הראשיים בעיר. החל משנת 2020, נוספו שבילים גם ביציאות הדרומיות של העיר, בשדרות שפירא, בר כוכבא ועוד.

תרבות ופנאי



מוסדות תרבות ואמנות

היכל התרבות, המדרחוב העירוני, מרכז הקונגרסים,
אמפיתיאטרון, מרכז התרבות בכפר הנופש,
הקונסרבטוריון, מוזיאון החאן, גלריית "בית עלי",
הספרייה העירונית ובית העם.

מרכזי מסחר ובילוי עיקריים

"קניון גירון" – נמצא בשדרות בן-גוריון, ליד התחנה המרכזית הישנה.

"קניון חוצות" – ממוקם בשכונת מגדל, גם בשדרות בן-גוריון, ממש בכניסה המרכזית לעיר.

"פאואר סנטר" (קוסמוס/נצבא סנטר) – ממוקם בצומת כפר סילבר, בכניסה הצפונית לעיר, קרוב לתחנת הרכבת.

"גלובוס סנטר" – נמצא בכניסה הדרומית לעיר, ליד

מושב מבקיעים.

"קניון לב" – ממוקם ברחוב ההסתדרות בשכונת נווה אלונים.

"המדרחוב" – נמצא בשכונת מגדל הוותיקה, עם מגוון

עסקים לאורך רחוב מוטה-הליכה.

"אשקלון MARKET" – שוק מקורה בשכונת מגדל, קרוב

למסוף רמז.

"מרכז אפריזר" – נמצא במרכז שכונת אפריזר ברחוב

הנשיא, עם מזרקות, מדשאות, ברים, מסעדות, בנקים ועוד.

מתחם "מרינה-מול" – מרכז מסחרי שנמצא במרינה,
עם קולנוע, מסעדות, בתי קפה, אולם אירועים,
מתקני שעשועים ועוד.

מרכז "SEA-U ברנע" – מרכז קניות ואוכל בכיכר שבין
שדרות קדש ושדרות ירושלים.

מרכז "רחבעם זאבי" – בשכונת ברנע ב', ברחוב רחבעם
זאבי, עם מסעדות, מכון כושר ועוד.

"מרכז דלילה" – מתחם עם פאבים ומסעדות, בכניסה
לחוף דלילה.

"SEA-PARK" – משתרע מחוף דלילה ועד המרינה, עם מתקנים לילדים, מקומות ישיבה, מדשאות, משאיות אוכל, ומתחם טיפוס וגלישה.

פארק "אגמים" – נמצא בצפון שכונת אגמים מערב ובמזרח שכונת שקמים, ויש בו מתקני משחק שמחולקים לפי גילאים. "אקו-פארק" – הפארק השני בדרום שכונת אגמים מערב, כולל אגם מלאכותי, אזורי פיקניק, מתחמי הופעות, דוכני מזון, מדשאות, מסלולי ריצה ועוד.

"מצפור" – נמצא בטיילת הצפונית, מצפון לחוף בר כוכבא,
עם מקומות ישיבה, דוכני אוכל, מסלולי ריצה ושביל אופניים
לאורך מערב שכונת ברנע ב' וג'.
פארק "עיר היין" – היאה ירוקה בין רחוב יצחק שמיר לרחוב
יצחק רבין בברנע, קרוב לשכונת עיר היין. יש בו עתיקות,
מתקני משחק, מסלולי ריצה ואופניים.
"פיאצה" – כיכר עירונית גדולה סביב המזרקה בסוף רחוב
בן-גוריון, בדרך לים. יש שם דוכן אוכל, מזרקות לילדים
ומקומות ישיבה קרובים לים.

שכונת "עיר היין"



תיאור השכונה

שכונת "עיר היין" היא שכונה חדשה במזרח אשקלון. היא נמצאת צפונית לשדרות מנחם בגין, מערבית למסילת הרכבת, מזרחית לשדרות יצחק שמיר ודרומית ליישוב באר גנים. במסגרת הסכם הגג שנחתם, בשנים הקרובות ייבנו שם מעל 11,000 יחידות דיור, יחד עם יותר מ-800,000 מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר. בנוסף, יהיו בשכונה מאות דונמים של שטחים ירוקים ועשרות מוסדות חינוך חדשים. במזרח השכונה צפויה מהפכה אמיתית בתחום המסחר, התעסוקה והתעשייה, עם הקמת פארק תעשייה חדש ופארק היי-טק על שטח של כ-85 אלף מ"ר.



פריסת המגרשים וייעודם בשכונה



קליקת הנדל"ן

תבנית הבנייה בשכונה

השכונה בנויה בצורה של שתי וערב, עם שלושה רחובות מרכזיים שמובילים מדרום לצפון: דרך הים, דרך ארץ וקנקני אשקלון. בנוסף, יש ארבעה רחובות מרכזיים שנעים ממזרח למערב: רחוב אריאל שרון, חמרא, המיל הראשון והיוצרים, וביניהם עוד רשת רחובות פנימיים.

המבנים בשכונה נעים בין 7 ל-16 קומות, עם שלושה מגדלים שמגיעים לגובה של 20 ו-25 קומות. ברחובות הראשיים תמצאו בניינים בגובה של 10 ו-16 קומות, ובמתחם שצמוד לשדרות מנחם בגין הבניינים מגיעים ל-14 קומות. ברחוב המיל הראשון יש מבנים שמשלבים מגורים ומסחר, עם 16 קומות שמעל שטחי מסחר. השכונה מלאה במגרשים המיועדים למבני ציבור, רובם בגובה של 2-4 קומות, ובאזורים שבהם יש יותר ריכוז של מבני ציבור או בקצוות השכונה – עד 6 קומות.

פארק עיר היין

עיריית אשקלון מסיימת בימים אלו את פיתוח פארק עיר היין בשכונת עיר היין, שכבר קיבל את הכינוי "הסנטרל פארק של אשקלון". הפארק הענק הזה יתפרס על שטח של 600 דונם, ובתוכו יהיו המון אטרקציות: אמפי בגודל של כ-13 דונם, אזורי ברביקיו ופיקניק, מזרקת ג'טים, גינה קהילתית, חווה חקלאית, גינת כלבים, גינת פרפרים, מבוך תירס, מתחמי כושר ומשחק, וגם מתחם מסעדות ופוד-טראקס שיעניקו חוויה קולינרית באווירה מיוחדת.

בכל רחבי הפארק ייסללו שבילי טיול להליכה ורכיבה על אופניים. בחלק הצפוני יוקם מרכז מצוינות אזורי בכדורגל ומגרשי ספורט נוספים. לצד הפיתוח החדש, עיריית אשקלון דואגת לשמר ולחזק את ערכי הטבע בפארק – הפרדסים, הבוסתנים, הכרמים, דיונות החול ושלולית החורף. התושבים והמבקרים יוכלו ליהנות מאווירה פסטורלית, לשבת בנחת במקומות ישיבה לאורך הפארק או מתחת לפרגולות המעוצבות כמו חממות. בנוסף, יהיו גם פינות שקטות ומיוחדות לכל מי שמחפש קצת שלווה.

צילומי הדמיות של "פארק עיר היין"





קליקת הנדל"ן
מוסדון צרכנות הנדל"ן

קליקת הנדל"ן



פארק עיר היין באשקלון. הדמיה: דג הדמיות



קליקת הנדל"ן
מוסדון צרכנות הנדל"ן

קליקת הנדל"ן

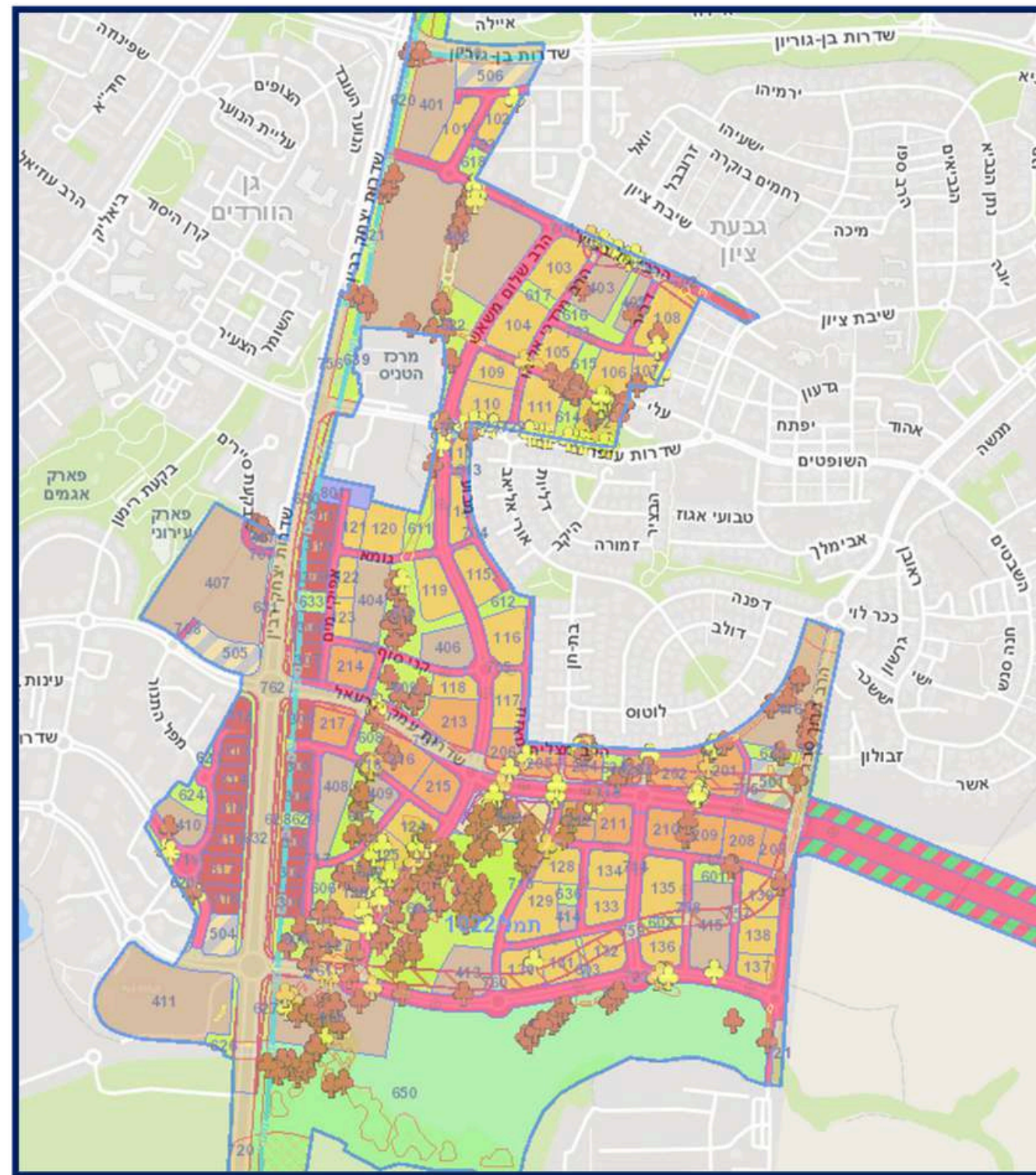
שכונת "אגמים"



תיאור השכונה

שכונת אגמים נמצאת בדרום העיר ומחולקת לשני חלקים: החלק המערבי שכבר בנוי ומאוכלס כמעט לגמרי, והחלק המזרחי שנמצא כרגע בשלבי פיתוח ובנייה. החלק המזרחי יוקם במסגרת תכנית תמל/1022, ובשנים הקרובות ייבנו בו כ-5,000 יחידות דיור, מבני ציבור וכ-6,800 מ"ר של שטחי מסחר.

פריסת המגרשים וייעודם בשכונה



קליקת הנדל"ן

תבנית הבנייה בשכונה

השכונה בנויה בצורה של שתי וערב, כשיש רחוב מרכזי שמוביל מדרום לצפון ומתחבר לרחוב הרב שלום משאש שבשכונת גבעת ציון. בנוסף, יש שני רחובות מרכזיים שמובילים ממזרח למערב: שדרות עמק יזרעאל ושדרות עמק חפר. בין כל אלה יש רשת של רחובות פנימיים.

המבנים בשכונה נעים בגובה בין 4 ל-7 קומות, ויש גם חמישה מגדלים עם שטחי מסחר בגובה של 17 עד 21 קומות. ברחוב שדרות עמק יזרעאל הבניינים מגיעים ל-9 קומות, ובמתחם ליד שדרות יצחק רבין יש בניינים בגובה 17 קומות. השכונה מלאה במגרשים שמיועדים למבני ציבור בגובה של 3 קומות.

חלק מהמגרשים כבר שווקו לפרויקטים של דיור להשכרה לטווח ארוך.

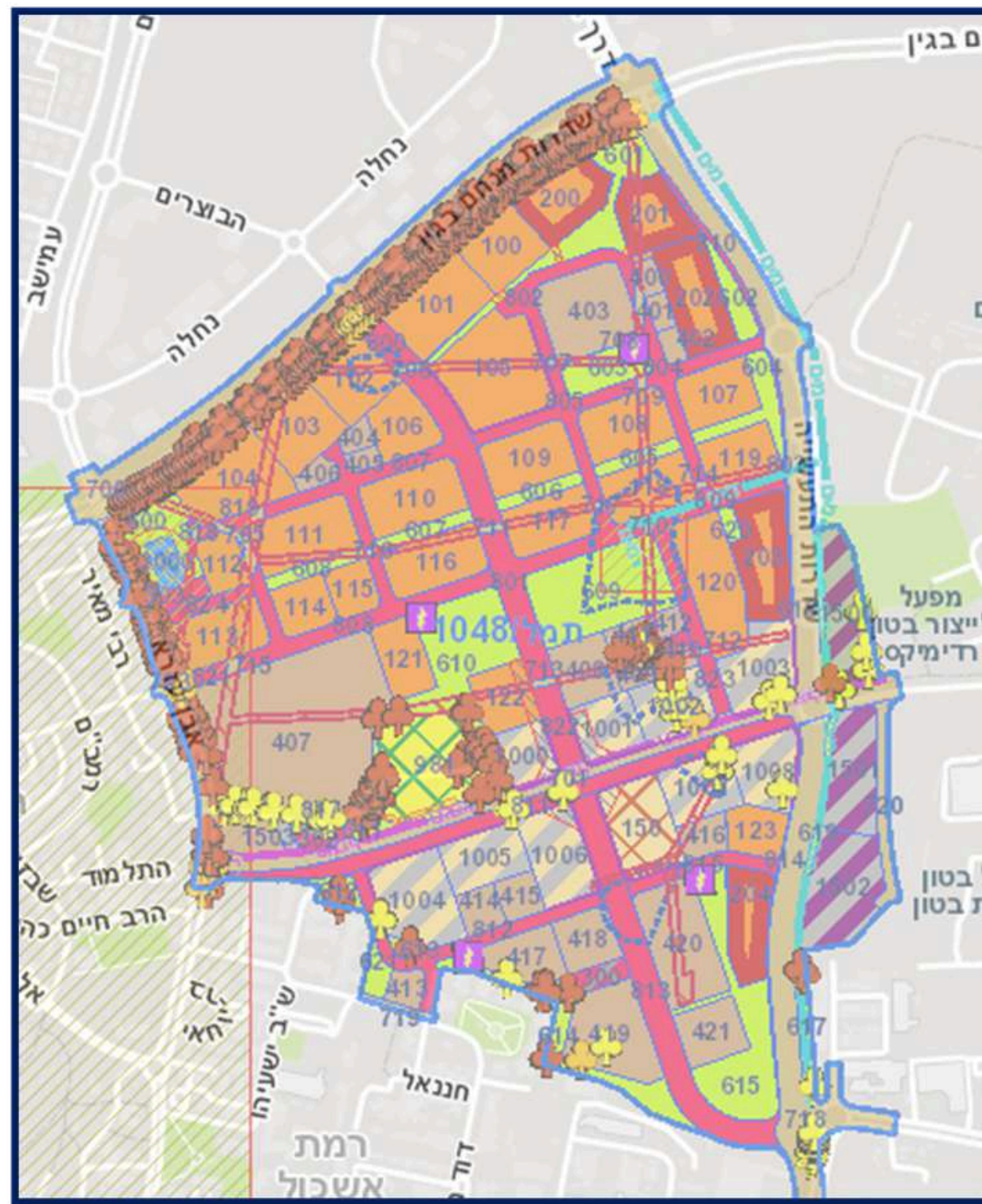
שכונת "אבן עזרא"



תיאור השכונה

שכונת אבן עזרא היא שכונה מתוכננת בצפון העיר. היא ממוקמת דרומית לשכונת עיר היין, מערבית לאזור התעסוקה הצפוני, מזרחית לשכונת כוכב הצפון וצפונית לשכונות מגדל ורמת אשכול. בימים אלו השכונה נמצאת בשלבי פיתוח הקרקע. היא מתוכננת במסגרת תכנית בניין עיר תמל/1048, ובשנים הקרובות ייבנו בה כ-4,000 יחידות דיור, מבני ציבור, כ-11,300 מ"ר של שטחי מסחר וכ-32,700 מ"ר של שטחי תעסוקה. בחלק הדרום-מערבי של השכונה נמצא בית העלמין הוותיק של העיר.

פריסת המגרשים וייעודם בשכונה



קליקת הנדל"ן

תבנית הבנייה בשכונה

השכונה בנויה בצורה של שתי וערב, עם רחוב מרכזי שמוביל מדרום לצפון ומתחבר לשדרות מנחם בגין בצפון ולכיכר עם שדרות התעשייה בדרום. בנוסף, יש שני רחובות מרכזיים שמובילים ממזרח למערב: רחוב אלי כהן ורחוב הסופרים היהודים, וביניהם יש רשת רחובות פנימיים נוספים.

המבנים בשכונה נעים בגובה בין 7 ל-9 קומות, ובשדרות
מנחם בגין ושדרות התעשייה הבניינים מגיעים ל-14
קומות. השכונה מלאה במגרשים שמיועדים למבני ציבור
בגובה של 4 קומות. בחלק המזרחי יש כמה מבנים
שמשלבים מסחר ותעסוקה בגובה של 10 קומות.

אז מה היה לנו?

תיאור העיר אשקלון והסביבה

סקירה על שכונת "עיר היין"

סקירה על שכונת "אגמים"

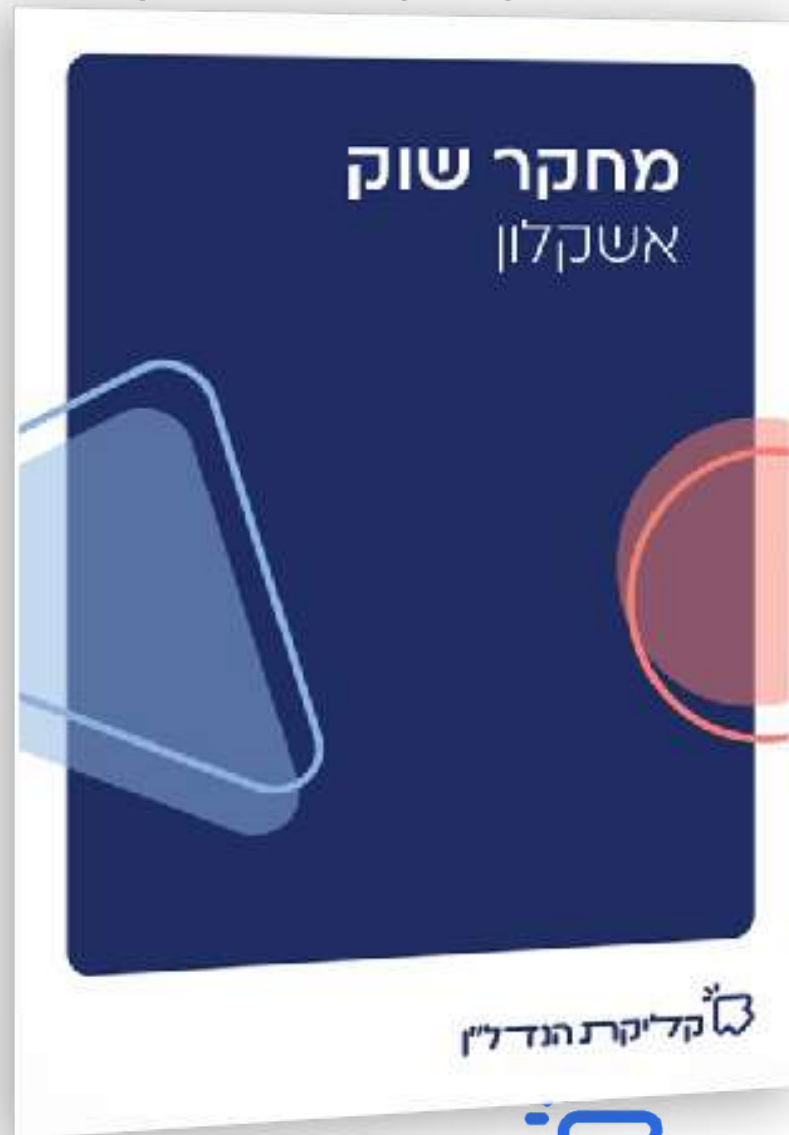
סקירה על שכונת "אבן עזרא"

נכון שאהבתם? זו רק טעימה...

ככה זה נראה בפעולה



הדמיית החוברת



ככה זה נראה במציאות



קליקת הנדל"ן
מוסדון צרכנות הנדל"ן

קליקת הנדל"ן



**רוצים את חוברת המחקר הפיזית
המלאה שלנו עד הבית
עם 50% הנחה ופגישה עם שמאי
הקליקה אשר מלווה עשרות עסקאות
בכל חודש?**

590 שקלים בלבד במקום 1,180 וזה אצלכם,

כולל שליח עד הבית + מפגש

זום אישי עם השמאי שלנו לפני עסקה + שיחת

אפיון טלפונית ראשונית עם מומחה קליקה.

לרכישה לחצו כאן

קליקת הנדל"ן