

## מחקר שוק, דירות קבלן - קריית אתא

מחקר עיר: מחלקת מחקר קליקת הנדל"ן

עיצוב: צוות תוכן קליקת הנדל"ן

\*בסוף המדריך שמנו הפתעה קטנה.



תהנו, השכילו, שתפו,

צוות קליקת הנדל"ן



# מטרת חוות הדעת

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

# תיאור העיר והסביבה



# תיאור העיר

קריית אתא של 2024, העיר הגדולה בקריות, המציגה את שיעור ההתחדשות העירונית מהגבוהים בישראל. עם 490 תוכניות התחדשות עירונית מאושרות, מתוכן לפחות 300 כבר בביצוע, העיר מציעה למשקיעים ולרוכשי דירות הזדמנות להיות חלק מסיפור הצמיחה המרשים שלה. שילוב של מיקום אסטרטגי - השער לאזור הקריות, חיפה וצפונה מהם, מחירים אטרקטיביים ותוכניות פיתוח עירוניות וארציות שאפתניות הופך את קריית אתא ליעד מעניין להשקעה בצפון הארץ.



קריית אתא התחילה את דרכה בשנת 1925 כמושבה צנועה בשם "כפר עטא", על שמו של כפר האריסים הערבי "כופרתא".  
מה שהחל כיישוב חקלאי קטן התפתח במהלך השנים לעיר משגשגת המהווה היום את שער הכניסה למטרופולין הצפוני של ישראל. נקודת מפנה משמעותית בהתפתחות העיר התרחשה בשנת 1934, עם הקמת מפעל הטקסטיל המיתולוגי "אתא", השם נדרש על ידי ש"י עגנון כראשי תיבות של "אריגי תוצרת ארצנו", שהפך לסמל העיר והעניק לה את שמה הנוכחי. המפעל, שהיה מקור תעסוקה מרכזי לתושבי האזור, סימל את המעבר של העיר מחקלאות לתעשייה מודרנית.

# אוכלוסייה



# אוכלוסייה

הנתונים הדמוגרפיים של קריית אתא מרשימים ומראים נתונים מוכחים של עיר בצמיחה. בהתבסס על הנתונים העדכניים מהלמ"ס לנובמבר 2024, מונה אוכלוסיית העיר כ- 67,265 תושבים, עם קצב גידול שנתי מרשים של 1.6%. התפלגות הגילאים בקריית אתא מחולקת באופן הבא:

# אוכלוסייה

- ילדים עד גיל 18: 17,688 תושבים, המהווים 26.3% מכלל האוכלוסייה, שיעור נמוך מעט מהממוצע הארצי העומד על 32.5%.
- אוכלוסייה בגיל העבודה (נשים 18-59, גברים 18-64): 36,441 תושבים, המהווים 54.2% מהאוכלוסייה, גבוה במעט מהממוצע הארצי העומד על 52.5%.
- אזרחים ותיקים (נשים מעל 60, גברים מעל 65): 13,136 תושבים, המהווים 19.5% מהאוכלוסייה, שיעור גבוה משמעותית מהממוצע הארצי העומד על 15%.

# אוכלוסייה

נתונים אלו מצביעים על כך שקריית אתא היא עיר עם אוכלוסייה מבוגרת יחסית, עם שיעור גבוה של אזרחים ותיקים ושיעור נמוך יחסית של ילדים ונוער. עם זאת, שיעור האוכלוסייה בגיל העבודה דומה לממוצע הארצי, מה שמעיד על בסיס כלכלי יציב לעיר.



# אוכלוסייה

נתון מעניין נוסף הוא שהשכר הממוצע לשכיר בעיר עומד על 13,138 ₪, נמוך מעט מהממוצע הארצי העומד על 14,027 ₪, כאשר 22.7% מהשכירים משתכרים עד שכר מינימום, שיעור נמוך מהממוצע הארצי העומד על 24.9%.

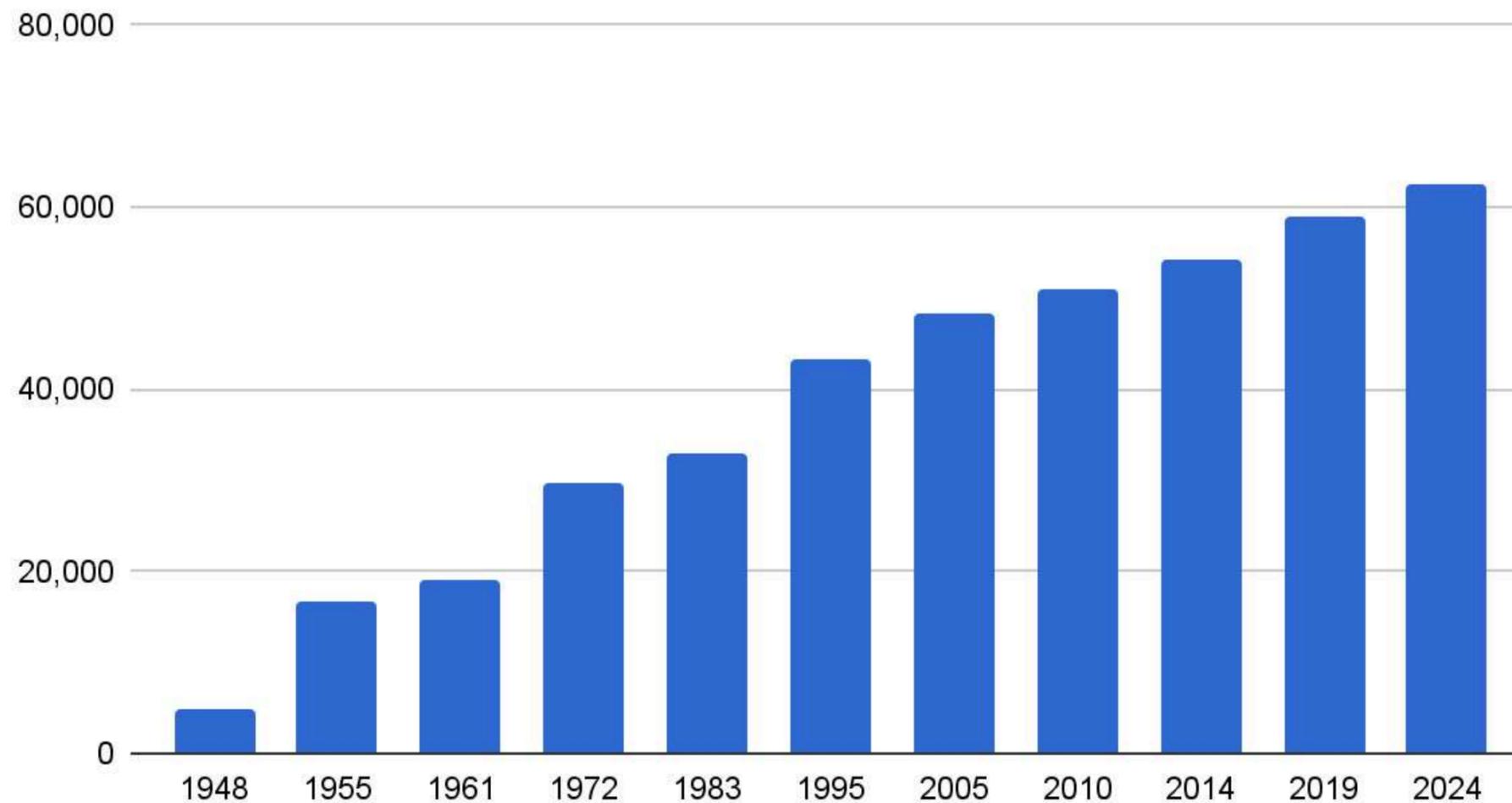
העיר מדורגת באשכול חברתי-כלכלי 6 מתוך 10, המעיד על רמת חיים פריפריאלית בינונית-גבוהה. השכר החודשי הממוצע בעיר עומד על 10,387 ש"ח, מעט מתחת לממוצע הארצי של 11,330 ש"ח.

# קצב גידול אוכלוסייה



# קצב גידול אוכלוסייה

קצב גידול אוכלוסייה - קריית אתא





# שכונות בקריית אתא



# שכונות בקריית אתא

קריית אתא מציגה מגוון שכונות, המשקפות את התפתחותה ההיסטורית של העיר מימי המנדט הבריטי ועד ימינו. השכונות משלבות בתוכן אזורי מגורים ותיקים לצד שכונות חדשות או מתחדשות.



# שכונות חדשות בקריית אתא



# גבעת אלונים

שכונה חדשה שהחלה להיבנות ב-2012, מהווה את חוד החנית של התפתחות העיר. מתוכננות בה כ-2,000 יחידות דיור במסגרת תוכנית ההתרחבות העירונית. השכונה מתאפיינת בתכנון מודרני וייחודי, כאשר רחובותיה נושאים שמות של עופות הנפוצים בארץ ישראל.

# גבעת טל וגבעת רם

שתי שכונות איכות שהוקמו במקביל בשנת 1996. גבעת טל מאופיינת בריכוז גבוה של בתים פרטיים ורחובות הקרויים על שם אמנים מודרניים, בעוד גבעת רם תוכננה במיוחד עבור זוגות צעירים ומשפרי דור, עם רחובות הנושאים שמות של פרחים ועצים.



# שכונות ותיקות בקריית אתא



# גבעת הרקפות

ממוקמת בצפון-מזרח העיר, החלה את דרכה בשנות החמישים כפתרון דיור עבור תושבי המעברות, התפתחה עם השנים ממתחם של מבנים ארעיים לשכונת מגורים מוסדרת. במהלך העשורים קלטה השכונה גלי עלייה מגוונים, כולל עולים ממצרים, פולין, רומניה ומרוקו, מה שיצר מרקם חברתי מגוון. למרות שבמשך שנים סבלה השכונה מדימוי שלילי ומהזנחה מוסדית, בסוף שנות השבעים החל תהליך שיקום משמעותי במסגרת פרויקט שיקום שכונות. בית וגן - הוקמה בשנות ה-90 על שטחו ההיסטורי של מפעל "אתא".



# שכונות היסטוריות בקריית אתא

# קריית בנימין

שכונה היסטורית שהייתה מועצה מקומית עצמאית עד 1965. מאופיינת במגדל המים האייקוני שלה ובריכוז גבוה של בתים פרטיים. השכונה שומרת על צביון היסטורי תוך שילוב התחדשות עירונית מבוקרת. כוללת בתוכה גם את קריית פרוסטיג וקריית נחום שצורפו אליה ב-1951.

# נווה אברהם

ידועה גם כ"שכונת התימנים", הוקמה ב-1946 וגדלה משמעותית בשנות ה-50 עם קליטת עליית יהודי תימן במבצע "מרבד הקסמים". בשנת 2000 קיבלה את שמה הנוכחי, המנציח את רב השכונה, הרב אברהם צדוק.

בימים אלו מקודמות תוכניות להקמת שכונות חדשות בעיר, במסגרת תוכנית המתאר העירונית החדשה. התוכניות כוללות הקמת אלפי יחידות דיור חדשות, תוך שילוב שטחים ירוקים, מבני ציבור ומסחר.

# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא



# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

שוק הנדל"ן בקריית אתא מציג תמונה מעניינת של הזדמנויות למשקיעים ורוכשי דירות, עם מחירים אטרקטיביים ביחס לערים סמוכות במטרופולין חיפה. נכון לנובמבר 2024, נרשמה ירידה של 39.5% בכמות העסקאות בשנה האחרונה, מ-1,361 עסקאות בשנה הקודמת ל-823 עסקאות. עם זאת, מחירי הדירות המשיכו לעלות, עם עלייה של 21.7% במחיר הממוצע לדירה ו-7.1% במחיר למ"ר. נכון להיום ישנן 916 דירות למכירה בעיר, עלייה של 1.6% לעומת השנה שעברה, ו-441 דירות מוצעות להשכרה.

# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

דירות חדשות:

- 3 חדרים: 1.32 מיליון ש"ח
- 4 חדרים: 1.7 מיליון ש"ח
- 5 חדרים: 2.16 מיליון ש"ח

המחירים המופיעים בעמוד זה נלקחו מרשות המיסים, והן של עסקאות שבוצעו בפועל לאחרונה.

יכולה להיות סטייה בין המחירים המופיעים כאן לבין המחירים שהקבלנים ידרשו בפועל, כל מקרה לגופו.

יש הבדלים בין מחירי הדירות החדשות במרכז העיר לבין השכונות החדשות המוקמות מאפס.

מחירי הדירות החדשות משתנים על פי פרמטרים רבים, וביניהם, מיקום הפרויקט, תנאי מימון, זמן אכלוס...

בהמשך החוברת הזו יש צילומי מסך של עסקאות נוספות והשוואת נוספות במחירים שונים.

מצאתם/ן טעויות? נשמח לשמוע ולבדוק



קליקת הנדל"ן

# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

דירות יד שנייה:

- 2 חדרים: 720,000 ש"ח
- 3 חדרים: 870,000 ש"ח
- 4 חדרים: 1.31 מיליון ש"ח
- 5 חדרים: 1.8 מיליון ש"ח

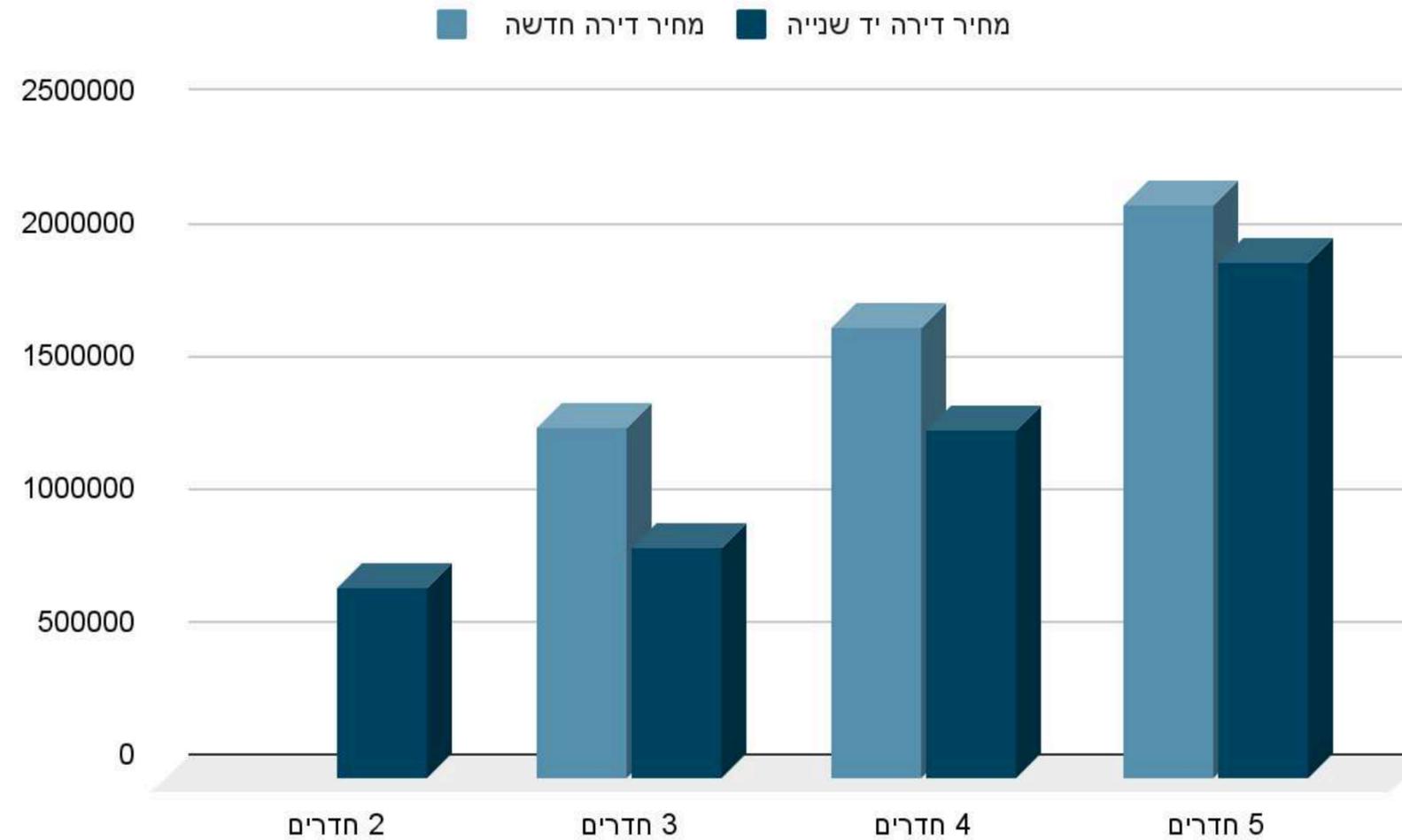


# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

וסביבת מחירי השכירות בעיר

- דירות 2 חדרים: 2,300 ש"ח
- דירות 3 חדרים: 2,550 ש"ח
- דירות 4 חדרים: 3,670 ש"ח
- דירות 5 חדרים: 5,280 ש"ח

# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא



# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

שכונות קריית אתא נחלקות לשלוש רמות מחיר עיקריות:

-היקרות יותר במחיר של 2-2.5 מיליון ש"ח: גבעת טל, גבעת אלונים וגבעת רם מובילות את טבלת המחירים בעיר. אלו שכונות חדשות יחסית המציעות סטנדרט מגורים גבוה ותשתיות מודרניות.



# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

שכונות קריית אתא נחלקות לשלוש רמות מחיר עיקריות:

- שכונות הביניים במחיר של (1.2-1.55 מיליון ש"ח): קריית בנימין, אברמסקי ומרכז העיר מציעות שילוב של מיקום מרכזי עם מחירים מתונים יותר. אלו שכונות ותיקות יותר העוברות תהליכי התחדשות.

# ניתוח שוק הנדל"ן בקריית אתא

שכונות קריית אתא נחלקות לשלוש רמות מחיר עיקריות:

- שכונות במחירים נוחים יותר 640,000-860,000 ש"ח:  
קריית פרוסטיג, גבעה א', גבעת הרקפות ונווה חן מציעות  
הזדמנויות כניסה במחירים נמוכים יותר, עם פוטנציאל  
להשבחה עתידית לאור תוכניות הפיתוח העירוניות.

# אז מה היה לנו?

תיאור העיר קריית אתא והסביבה  
סקירה על שכונות ותיקות, חדשות והיסטוריות  
ניתוח שוק הנדל"ן בעיר

# טעימה מהמלצות.תאמינו להם

שגיא פיפשקוביץ

סמנכ"ל חברת קידר מבנים



לחצו לצפיה בהמלצה בווידאו



עדן

לקוחה שרכשה דרכנו

הילה מילר

סמנכ"לית שיווק ומכירות מעוז דניאל



לחצו לצפיה בהמלצה בווידאו



אוראל

לקוח שרכש דרכנו



לחצו לצפיה בהמלצה בווידאו



לחצו לצפיה בהמלצה בווידאו



# נכון שאהבתם? זו רק טעימה...

ככה זה נראה בפעולה



הדמיית החוברת



קליקרת הנדל"ן



ככה זה נראה במציאות



קליקרת הנדל"ן  
מוסדון צרכנות הנדל"ן

קליקרת הנדל"ן



**רוצים את חוברת המחקר הפיזית  
והמלאה על קריית אתא עד הבית  
עם 50% הנחה ופגישה עם שמאי  
הקליקה אשר מלווה עשרות עסקאות  
בכל חודש?**

1,190 שקלים בלבד במקום 2,380 וזה אצלכם,  
כולל שליח עד הבית + מפגש זום מקצועי מעמיק ואישי עם  
השמאי שלנו לפני עסקה/התייעצות + שיחת אפיון טלפונית  
ראשונית עם מומחה קליקה לליווי עסקה אישית או קבוצתית.  
סכום זה יקוזז במלואו אם ממשיכים לליווי מלא\*

**לרכישה לחצו כאן**

קליקת הנדל"ן