

נתוני הביקוש וההיצע של העיר עפולה נחשפים; כמה תעלה לכם דירה בעיר?

- שכונת רובע יזרעאל היא השכונה המבוקשת בעיר • ההיצע הגבוה ביותר בעיר הוא לדירת 4 חדרים • דירת 4 חדרים תעלה לכם כ-943 אלף שקל • שיעור התשואה מהשכרת דירת 2 חדרים בעיר הוא 4.44%
- הסקירה השבועית של YZER בשיתוף מרכז הנדל"ן

מאת מערכת מרכז הנדל"ן
04.05.22 | 13:44 עודכן לאחרונה: 05.05.22 | 17:00



העיר עפולה, מבט מהאוויר (עריית עפולה)

העיר עפולה מציינת בשנה האחרונה 100 שנה להיווסדותה. רק בחודש האחרון הוועדה המחוזית לתכנון ולי-בנייה מחוז צפון, בראשות אורי אילן, אישרה להפקדה תוכנית מתאר כוללת חדשה לעיר. התוכנית כוללת תוספת של 63 אלף יחידות דיור שייתנו מענה להיקף אוכלוסייה של 200 אלף תושבים ומטרתה להפוך את עפולה, לעיר מרכזית גדולה במחוז הצפון. לפי נתוני YZER ורשות המיסים רק בשנה האחרונה בוצעו כ-1,596 עסקאות נדל"ן בעיר.

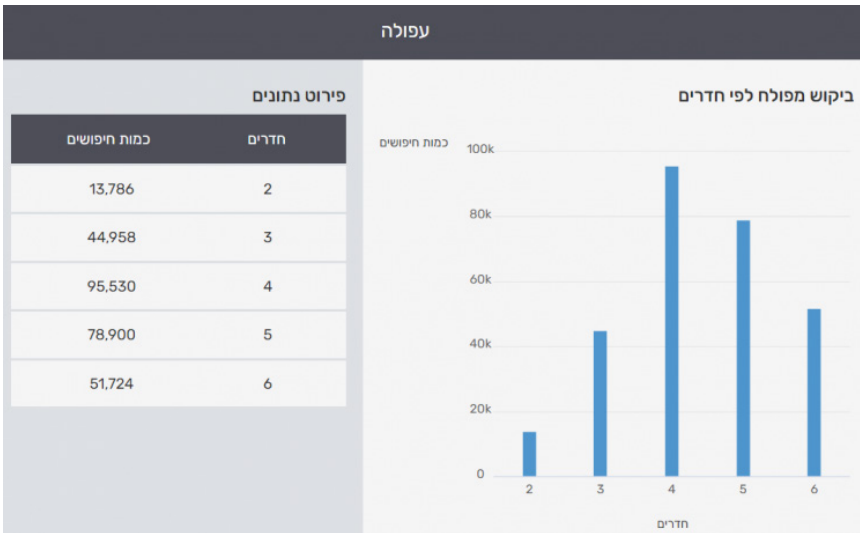
כמדי שבוע YZER בשיתוף מרכז הנדל"ן מספקים לכם הצצה למחירי הדיור ולמגמות ההיצע והביקוש בערים השונות. השבוע ננתח את שוק הנדל"ן המרתק של העיר עפולה. הניתוח מבוסס על נתונים מתוך מערכת ה-BI של YZER, פלטפורמה המנתחת נתונים ועסקאות מתוך המאגר של מליוני הגולשים והחיפושים באתר יד 2. מהי השכונה המבוקשת בעיר? כמה עולה דירת ארבעה חדרים בעיר? מהו שיעור התשואה מהשכרת דירה בעיר? זאת ועוד, בסקירה המפורטת.

בעפולה יש כיום כ-106 פרויקטים בכל השלבים, מתכנון מקדים ועד בנייה. נכון לפברואר 2022 עומדת כמות התושבים בעיר על כ-63,500 נפש. השכונות המבוקשות ביותר בעיר: רובע יזרעאל < מרכז גבעת המורה < מרכז עפולה עלית < מרכז עפולה < דרום עפולה < עפולה הצעירה. רובע יזרעאל מוביל בכמות החיפושים הייחודים בלוח יד2 בשנה האחרונה, עם מעל ל-88,400 חיפושים לרכישת דירה.

מהו סוג הנכס המבוקש ביותר בעיר?

דירת 4 חדרים היא הנכס המבוקש ביותר בעפולה עם 33.5% מכלל הביקושים בעיר בשנה האחרונה.

התפלגות כמות החיפושים בשנה האחרונה על פי סוגי הדירות:



- 2 חדרים - 4.8% מהחיפושים
- 3 חדרים - 15.8% מהחיפושים
- 4 חדרים - 33.5% מהחיפושים
- 5 חדרים - 27.7% מהחיפושים
- 6 חדרים - 18.2% מהחיפושים

באילו שכונות חיפשו הכי הרבה דירות בנות 4 חדרים? ממוצע חודשי - כמות חיפושים לדירות 4 חד' על פני שכונות העיר בשנה האחרונה

כמה דירות יד-שנייה מוצעות למכירה בעיר?

על-פי נתוני מערכת yzer, כמות הדירות מיד שנייה המוצעות בעיר מידי חודש נמצאת במגמת ירידה מתמשכת בחצי שנה האחרונה. בחודש אוקטובר 2021 עמד היצע הדירות מיד שנייה על כ-995 דירות ואילו בחודש מרץ 2022 הוצעו למכירה כ-705 דירות בלבד.

השכונות בעלות היצע הדירות הגדול ביותר (לפי סדר יורד) הן: רובע זרעאל < דרום עפולה < מרכז עפולה < מרכז גבעת המורה < צפון מערבית עפולה.



ברובע זרעאל ההיצע הגבוה ביותר לדירות יד שנייה, עם כ-770 דירות שהוצעו למכירה בשנה האחרונה לעומת כ-200 דירות בצפון מערבית עפולה.

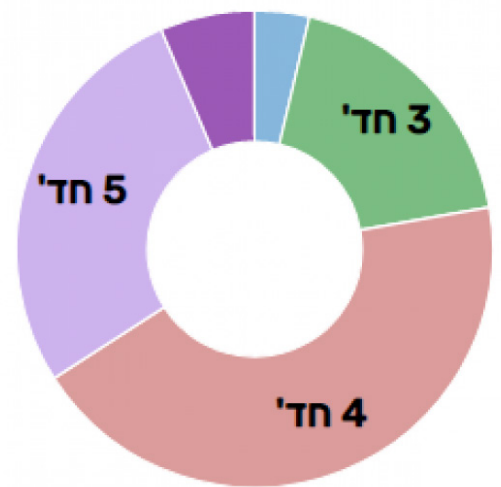
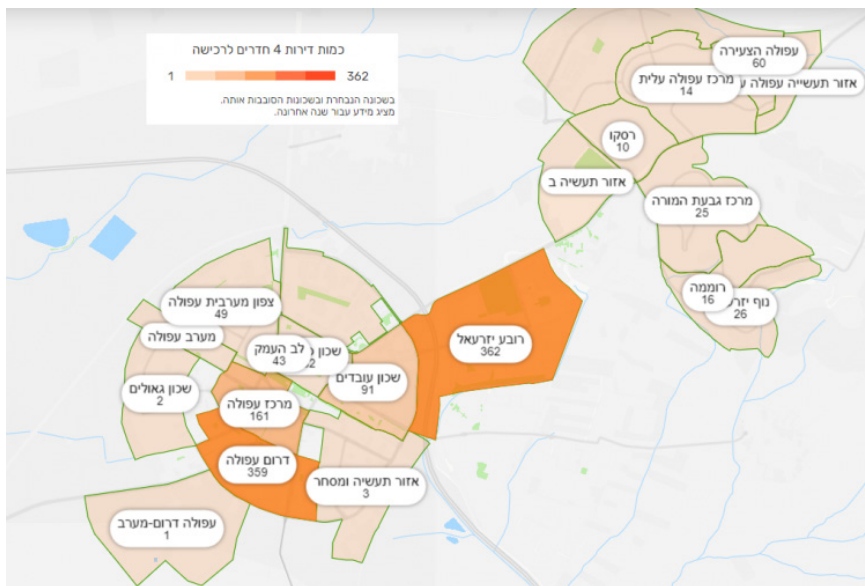
ההיצע הגבוה ביותר בעיר לדירות יד שנייה, הינו לדירות 4 חדרים.

- 4 חדרים - 43.7% מכלל היצעי דירות יד שנייה
- 5 חדרים - 27.7% מכלל היצעי דירות יד שנייה
- 6 חדרים - 6.4% מכלל היצעי דירות יד שנייה

- להלן ההיצעים לכל סוג נכס:
- 2 חדרים - 3.7% מכלל היצעי דירות יד שנייה
- 3 חדרים - 18.5% מכלל היצעי דירות יד שנייה

היצע דירות בנות 4 חדרים מיד שנייה בשכונות העיר בשנה האחרונה – בממוצע חודשי

היצע מפולח לפי חדרים



בכמה נמכרו בפועל דירות בעפולה? חדשות + יד שנייה | מחירים ממוצעים | ברחבי העיר

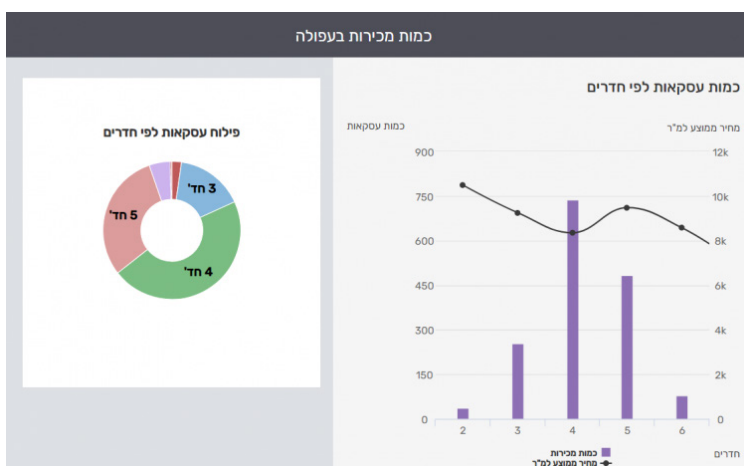
דירות 2 חדרים מחיר למ"ר 10,486 שקל (496,031 שקל) על בסיס 36 עסקאות | מחיר שכירות: 2,055 שקל

דירות 3 חדרים מחיר למ"ר 9,249 שקל (696,166 שקל) על בסיס 255 עסקאות | מחיר שכירות: 2,371 שקל

דירות 4 חדרים מחיר למ"ר 8,351 שקל (942,889 שקל) על בסיס 737 עסקאות | מחיר שכירות: 2,873 שקל

דירות 5 חדרים מחיר למ"ר 9,476 שקל (1,362,054 שקל) על בסיס 483 עסקאות | מחיר שכירות: 3,584 שקל

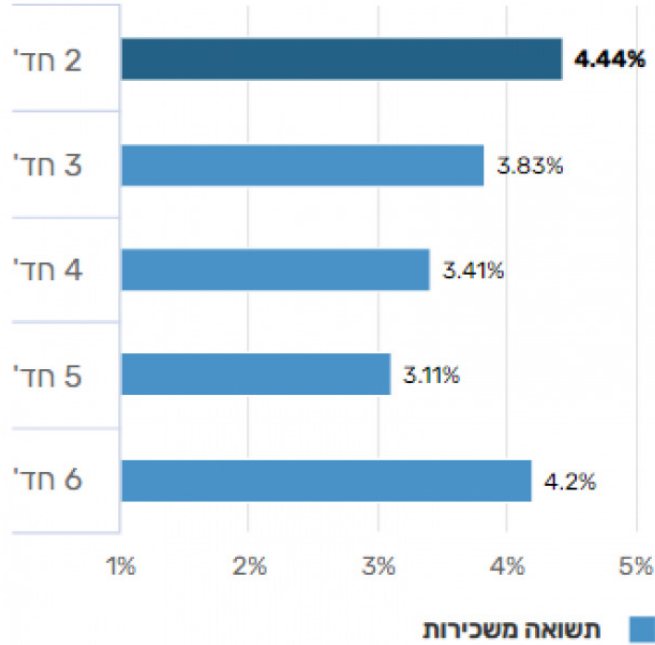
דירות 6 חדרים מחיר למ"ר 8,568 שקל (1,698,762 שקל) על בסיס 79 עסקאות | מחיר שכירות: 5,768 שקל



כמות עסקאות:

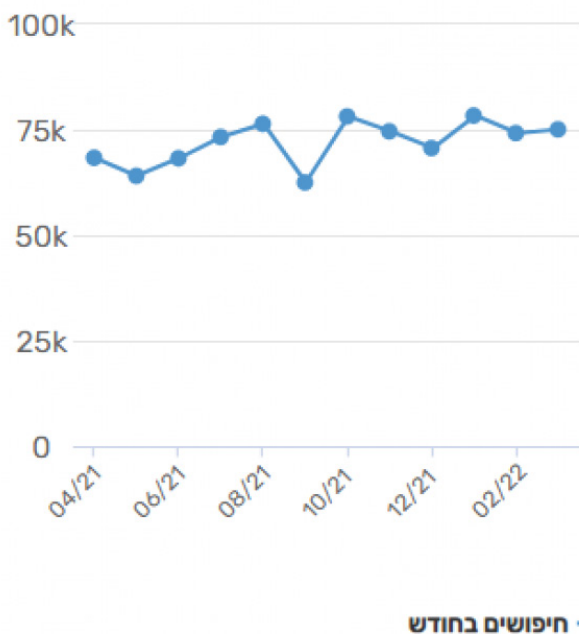
על-פי נתוני המערכת ורשות המיסים, בשנה האחרונה בוצעו כ-1,596 עסקאות בעיר. כך למשל עסקה שבוצעה ב-28/2/22 ברחוב גיורא יוספטל 26 בעיר, במסגרתה נמכרה דירת 5 חדרים בעלת שטח של 125 מ"ר, נסגרה במחיר של 1,100,000 שקל, המשקף מחיר של 8,800 שקל למ"ר.

תשואה משכירות



מגמת הביקוש בעיר

כמות חיפושים



עפולה מגמות ביקוש

בחודש אוקטובר עומד ממוצע החיפושים החודשי לרכישת דירות ברחבי העיר על כמות של 78,170 חיפושים. בחודשים נובמבר ודצמבר ירדה כמות החיפושים ושנת 2021 נסגרה עם כ-70,665 חיפוש דירות ברחבי העיר במהלך דצמבר. במהלך הרבעון הראשון של 2022 עלתה כמות החיפושים החודשית ועמדה על ממוצע של כ-75,900 חיפושים לחודש.