



בנייני בית העם



BOT לדיוור
איכותי במרכז
ירושלים

מרכז העיר ירושלים

...

לב אזור הביקוש,
המקום בו נקשרים יחדיו
כל חלקיה של העיר,
ומייצג את ירושלים המגוונת,
המחוברת והקוסמופוליטית,
בתוך שלל אייקונים היסטוריים
ותרבותיים יוצאי דופן.





דקת הליכה לקמפוס לאומנויות ולבצלאל אדריכלות

7 דק' הליכה לתחנת הרכבת הקלה

9 דק' הליכה לשוק מחנה יהודה

7 דק' נסיעה ברכבת הקלה לתחנה מרכזית ותחנת הרכבת נבון

רכבת קלה: קו אדום

רכבת קלה: קו כחול (עתידי)

רכבת קלה: קו צהוב (עתידי)

רכבת קלה: קו ירוק (עתידי)

תחנת רכבת כבדה (רכבת מרכז עתידית)



לומדים



עובדים



גרים



מבלים

במרכז ירושלים



מרכז העיר במספרים

1,000,000

תושבי ירושלים שמרכז העיר בליבם

6,500

סטודנטים בבצלאל, במרכז האקדמי הרב תחומי, בקמפוס לאמנויות ועוד

8,000

מ"ר שטחים ירוקים

3

קווי רכבת קלה, אחד פעיל ושניים בדרך

1

תחנת רכבת ישראל עתידית בצומת הרחובות יפו וקינג ג'ורג'

מהפכת מרכז העיר ירושלים

מהפכת התעסוקה

- הקמת רובע עסקים בכניסה לירושלים 1.2 מיליון מ"ר בעירוב שימושים
- 60 אלף מועסקים חדשים ברובע הכניסה לירושלים
- הכפלת היקף שטחי התעסוקה והמסחר במרכז העיר
- חברות היי-טק המובילות בתעשייה מתמקמות בעיר
- קידום פרויקטי דגל של יזמי נדל"ן מובילים: פרויקט מידטאון (ישראל קנדה), פרויקט THE CAPITAL (אשטרום), אמות ואלייד, GATE (בסר ו-JTLV)

מהפכת התחבורה

- תחנת רכבת כבדה יצחק נבון 30 דקות לת"א
- תחנת רכבת כבדה עתידית למרכז העיר
- 3 קווי רכבת קלה קו פעיל, קו בביצוע וקו בתכנון
- הקמת מערך חניונים בבעלות עירונית חניון שז"ר, חניון מנורה, חניון חנה וסע נחל צופים
- מרחוב למדרחוב שדרוג רח' יפו למדרחוב מרכזי שדרוג רחוב קינג ג'ורג' למדרחוב

מהפכת התרבות והאקדמיה

- פתיחת מוסדות אקדמיים חדשים לצד המוסדות הירושלמים הותיקים פתיחת קמפוס בצלאל והקמפוס לאומנויות הפועלים במרכז העיר לצד המרכז האקדמי הרב תחומי ירושלים והאוניברסיטה העברית
- חיזוק מוסדות התרבות המרכזיים של ירושלים שיפוץ אולם בית העם, בית מזי"א, שדרוג בית הספר מוסררה

מהפכת המרחב הציבורי

- השקעות ציבוריות יוצאות דופן במרכז העיר סלילת מדרחובים, פיתוח תשתיות, ושיפוץ מבני הציבור במרכז העיר
- פיתוח רובע הכניסה לירושלים בסטנדרט בינלאומי השקעה ציבורית של 1.4 מיליארד ש"ח



הפרויקט



דיוור להשכרה בשיטת D.B.O.T

...

פרויקט "בנייני בית העם" ייבנה כשיתוף פעולה של עיריית ירושלים וחברת עדן עם היזם שייבחר בשיטת D.B.O.T.

הפרויקט ייבנה בשני מבנים סמוכים זה לזה: בית העם ברחוב בצלאל ומגרש המשולש בין הרחובות אושיקין ומנורה.



מרכז העיר ירושלים עובר מהפך בשנים האחרונות
והופך לאזור אורבני, אטרקטיבי, תרבותי וצעיר.

מחירי השכירות הגבוהים במרכז העיר,
מקשים על צעירים לגור בו.

הפרויקט יציע דירות בשכירות מופחתת,
ובכך יחזיר את הצעירים למרכז העיר.

דיוור להשכרה, הדור הבא





בנייני בית העם הם המשך משלים לשוק השכירות
המבוקש והצומח של שכונת נחלאות ולאטרקטיביות
של מרכז העיר וסביבת שוק מחנה יהודה.

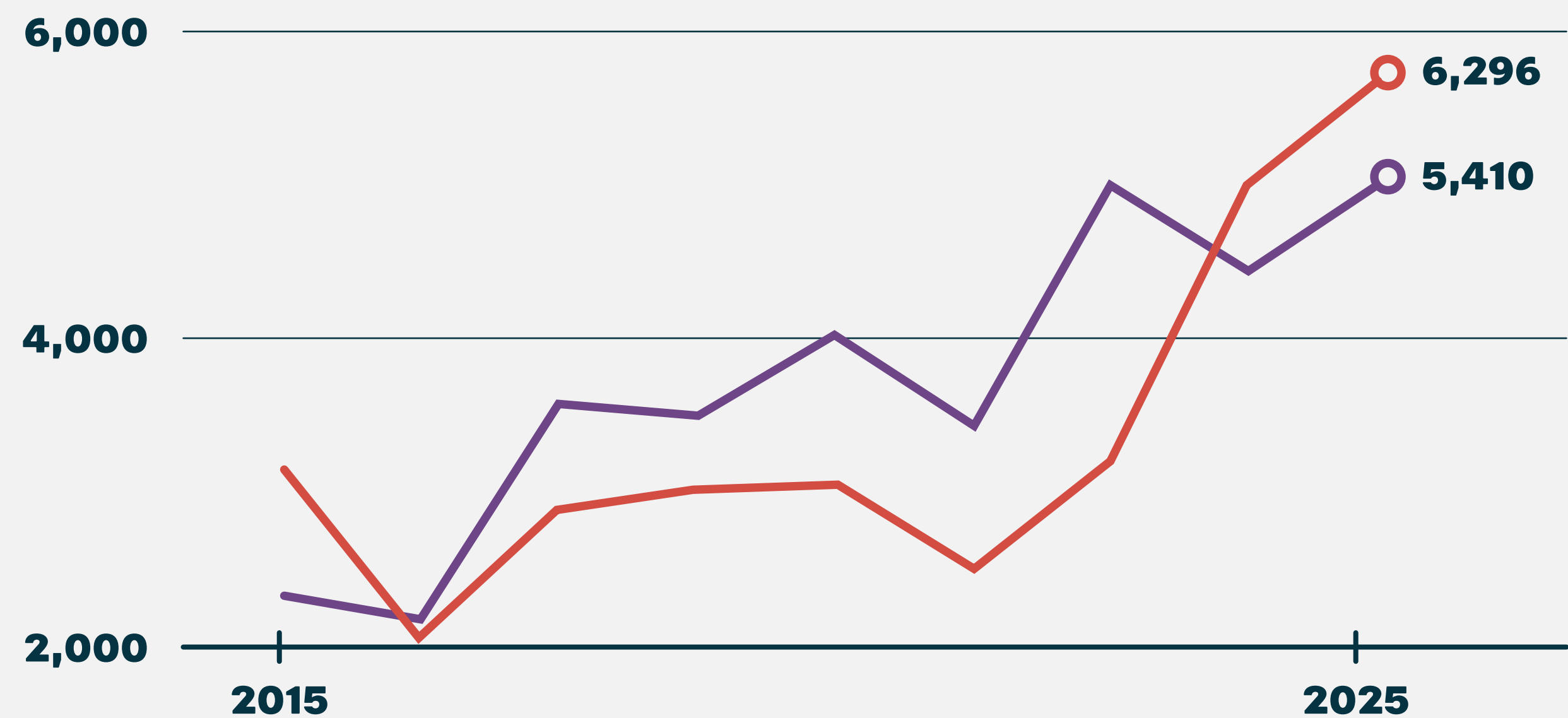
הביקוש עתיד לגדול בעקבות עשרות אלפי מקומות
תעסוקה חדשים שיתווספו לרובע הכניסה לירושלים
ולמרכז העיר בשנים הקרובות.

דיור להשכרה, הדיור הבא



בונים את העיר

עליה משמעותית בהתחלות הבניה בשנים האחרונות

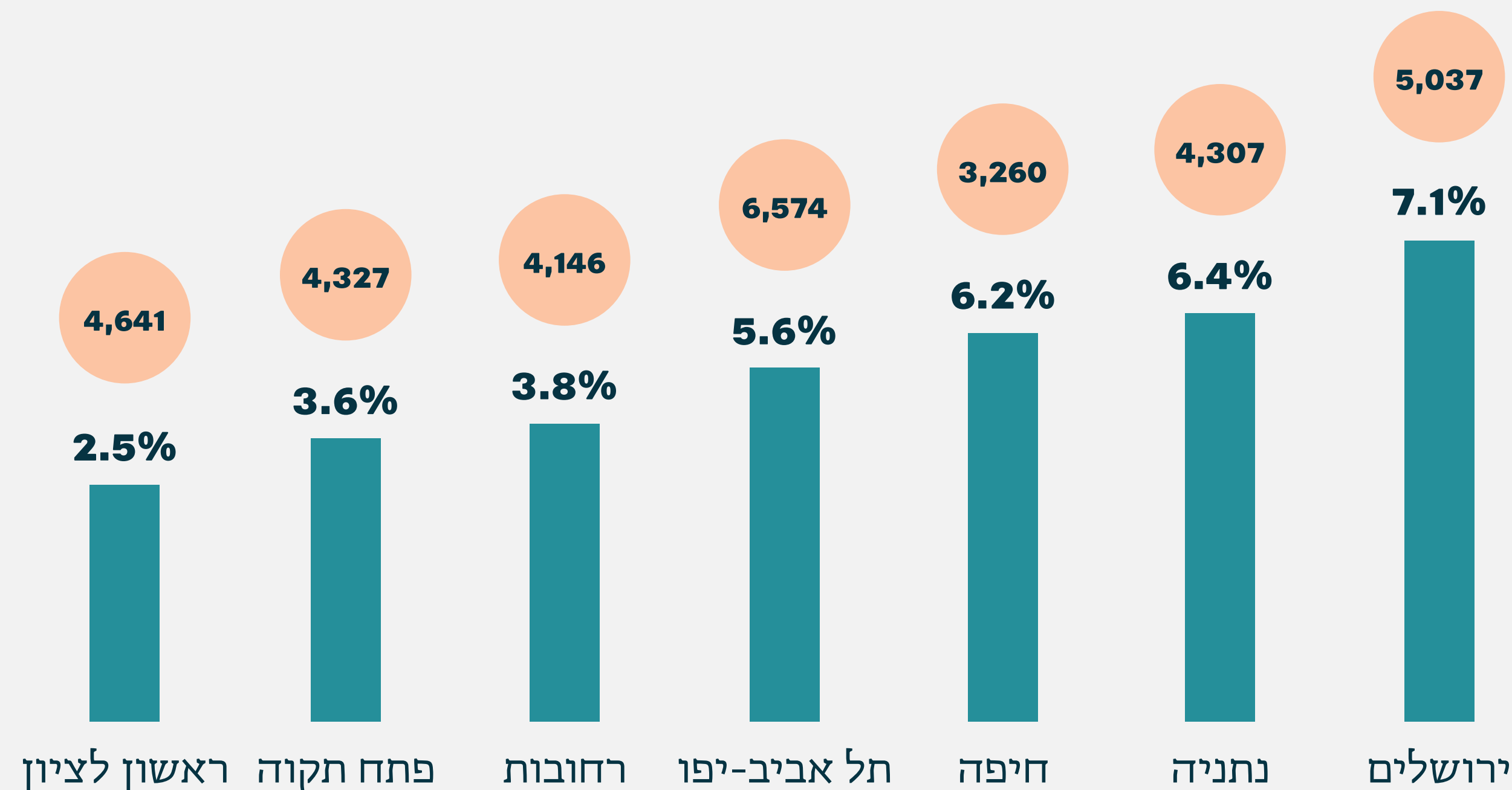


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

התחלות בנייה בשנה ירושלים תל אביב

עולים לירושלים

הביקוש למגורים להשכרה בבירה הולך ועולה



מקור: הלמ"ס

2023



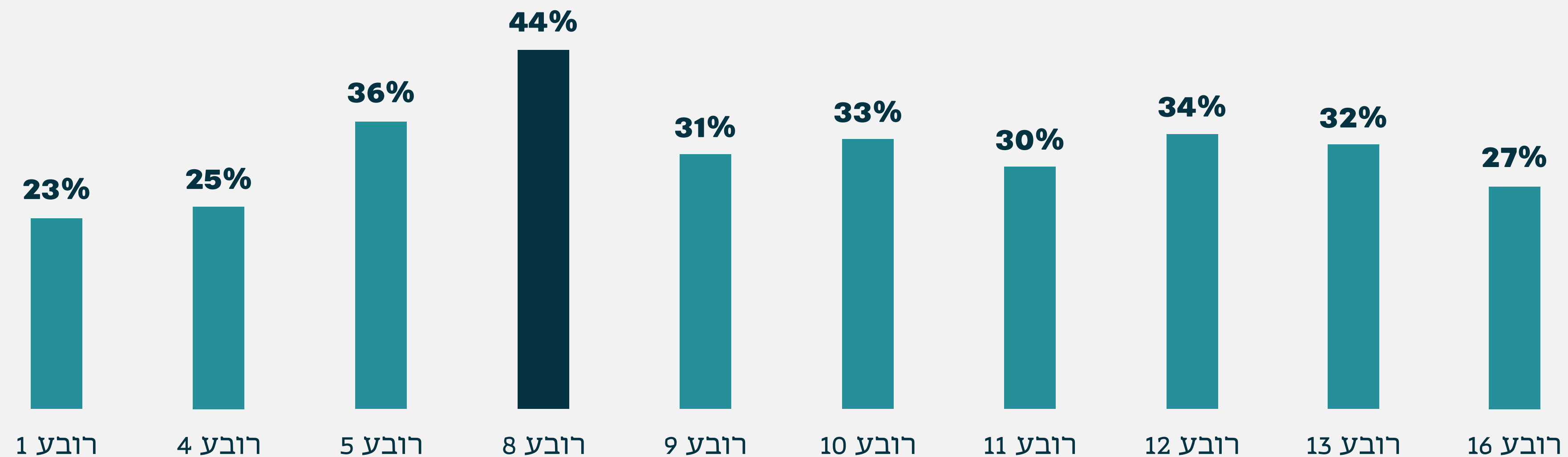
% שינוי 2023 בהשוואה ל-2022



שכר דירה ממוצע לדירת 3 חדרים בערים נבחרות (נכון לאוגוסט)

גרים במרכז

שיעור השוכרים ברובע 8 הכולל את מרכז העיר הוא הגבוה ביותר בעיר



שיעור שוכרים לפי רובעים, עפ"י סקר שבוצא ע"י מכון גיאוקרטוגרפיה, 2022

דיוור להשכרה בירושים

התפתחות שוק הדיוור להשכרה ארוכת טווח

סה"כ	בוצע	בביצוע	בשלבי שיווק	לפני שיווק	בהיתר	בהליכי תכנון	בבדיקה	
5894 יח"ד	617 יח"ד	885 יח"ד	234 יח"ד	3132 יח"ד	398 יח"ד	628 יח"ד		מדינה
972 יח"ד			70 יח"ד	210 יח"ד	42 יח"ד	650 יח"ד	240 יח"ד	עירוני
3549 יח"ד	317 יח"ד	369 יח"ד			804 יח"ד	2059 יח"ד		פרטי

תוספת של 10,415 יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח

Welcome לבנייני בית העם



עבודות ההקמה

- הקמת מבנה בן 9 קומות הכולל:
- כ-140 יחידות דיור
 - קומת קרקע עם לובי כניסה ו-500 מ"ר מסחר
 - 300 מ"ר שטח לשימושי תרבות

מצב קיים

מגרש ריק
עם תב"ע בתוקף

#1

**המבנה
במגרש
המשולש**



עבודות ההקמה

- B+C — הקמת מבנה בן 9 קומות הכולל:
- כ-110 יחידות דיור*
 - 2 אולמות מחול
 - 100 מ"ר מסחר בקומת הקרקע

מצב קיים

מבנה המשמש כספריה

בניין B — 4 קומות
בניין C — 5 קומות
תב"ע בתוקף

#2

**המבנה
בבית העם**

* ניתן לבנות ע"ב המבנה הקיים/לבצע הריסה ובניה מחדש

בנייני בית העם: מבט מרחוב בצלאל
אדריכלות: ארד סימון אדריכלים



בניין המשולש: מבט מרחוב מנורה
אדריכלות: אפרת-קובלסקי אדריכלים



יתרונות העסקה



תכנון וסע!

- התב"ע בתוקף
- פרויקט DBOT (Design Build Operate Transfer) על קרקע חומה בבעלות העירייה



סיכון מינימלי

- שיעור עלייה קבוע בדמי השכירות השנתיים בפרויקט מובטח
- שיעורי תפוסה גבוהים במיקום מנצח



תמיכה עירונית

- אנו נעניק למציע הזוכה מענק הקמה עירוני משמעותי
- הליך רישוי מזורז
- ליווי צמוד של הגורמים המקצועיים בחברת עדן ובעיריית ירושלים

דברים שחשוב שתדעו



על היזם מוטלת
האחריות
לאכלוס ותחזוקה
שוטפת



כל ההכנסות
מהפרויקט
מגיעות ליזם



כל הדירות בפרויקט
תושכרנה באמצעות
הגרלות, עפ"י
תנאי הזכאות של
"דירה בהנחה"



דמי השכירות
יקבעו בהנחה
של 20%
ממחיר השוק



כל הדירות
בפרויקט מיועדות
לשכירות
ארוכת טווח



תקופת
ההפעלה
הינה
ל-25 שנה

תנאי ההשכרה

גובה דמי השכירות

80% ממחיר השוק, ללא מחיר גג

זכאות

זוגות נשואים ו/או רווקים בני ובנות 26 ומעלה ללא דירה בבעלותם
אין צורך במבחן הכנסה
15% מהדירות בפרויקט יוקצו ראשית לתושבי העיר

משך תקופת השכירות לדיירים

3 שנים + 3 שנים אופציה (עד תקופה של 6 שנים)

העלאת דמי השכירות

ניתן להעלות את דמי השכירות ב-1% אחת לשנה,
צמוד למדד בתום תקופת ההשכרה,
ניתן לעדכן את מחירי השכירות לפי עליה ריאלית

פרוגמת הפרויקט

✓ שטח הדירות

35-45 מ"ר

✓ סטנדרט

גמרים בהתאם
למפרט האדריכלי

✓ שטחים ציבוריים

לובי כניסה, שטחי החוץ והכיכר העירונית, שטחים משותפים מרוהטים ומתוחזקים לרווחת הדיירים

✓ מבני תרבות

300 מ"ר לשטחי תרבות בבניין המשולש ו-2 אולמות מחול בבית העם עבור להקות ורטיגו וקולבן דאנס

✓ שטחי מסחר

כ-600 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע

פרוגרמת שטחים

מוצעת בפרויקט

מרכיב	בית העם	מגרש "משולש"	סה"כ
דיור להשכרה	5,993	8,205	14,198
מסחר	100	510	610
שטחי ציבורי	1,539	605	2,144
סה"כ	7,664	9,320	16,984
סך הכל כ-250 יחידות דיור			

*ניתן להגדיל את כמות יחידות הדיור במתחם בית העם באמצעות הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש

לוחות זמנים





נשמע מעניין? דברו איתנו!



— עדן —

החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

02-6297966

עודד זיו • Oded@jed.co.il

050-5572233