



שכונות חדשות בירוחם:
האירוסים, אופק, אגם ובין הנחלים.
סקירה מרחבית



רקע:

ירוחם היא מועצה מקומית בנגב, השוכנת דרומית לבאר שבע. היא הוקמה בשנות ה-50 של המאה ה-20 כעיירת פיתוח, ומאז עברה גלגולים רבים. בעשור האחרון חלה התפתחות משמעותית בעיר, הכוללת שיפור בתשתיות, השקעה במוסדות חינוך, פיתוח פארקים, קידום פרויקטים תיירותיים סביב אגם ירוחם והעמקת שיתופי פעולה עם תעשיות ביטחוניות וחדשניות באזור.

המרחב הנסקר:

בדוח זה התמקדנו בשכונות החדשות: **האירוסים, אופק, אגם ובין הנחלים**.

- ❖ **שכונת האירוסים** היא שכונה חדשה הממוקמת בכניסה הצפונית לעיר, המיקום שלה מאפשר נגישות נוחה לצירי תנועה מרכזיים כמו כביש 204 ולמוקדים במרכז העיר, תוך שמירה על מרחב שקט יחסית.
 - ❖ **שכונות אגם ואופק** ממוקמות בדרום ירוחם, באזור חדש ומתפתח של העיר. שכונת אגם נמצאת בצמוד לאגם ירוחם ממזרח, שכונת אופק בסמוך לה.
 - ❖ **שכונת בין הנחלים** הנה שכונה עתידית שתבנה בדרום מזרח העיר, בין ערוצי נחל שועלים ונחל דורבנים.
- לשכונות החדשות תהיה זיקה קמעונאית למרכז העיר, ובשל גודלה של העיר וריחוקה מכל מוקד אחר, תהיה זיקה קמעונאית גם בין כל שכונות העיר.



דמוגרפיה ופיתוח עתידי:

- ❖ **אוכלוסייה ומשקי בית:** בשכונות החדשות בירוחם יש כיום כ- 358 משקי בית עם כ- 1.3 אלף תושבים. החל משנת 2019, אוכלסו כ- 238 יחידות דיור חדשות. השכונות נמצאות בשלבי בניה: שכונת האירוסים להתאכלס תוך 5 שנים, ולהגיע בסופו של דבר לכ- 1.5 אלף יח"ד נוספות. השכונות הדרומיות צפויות להתאכלס תוך 10 שנים ולהגיע בסופו של דבר לכ- 5.6 אלף יח"ד. סה"כ בירוחם כיום כ- 3 אלף משקי בית עם כ- 11.6 אלף תושבים.
- ❖ **פיתוח עתידי:** בחמש השנים הקרובות (עד סוף 2029) צפויות להיבנות בשכונת האירוסים כ- 1.3 אלף יח"ד נוספות, וכ- 1.4 אלף שטחי מסחר. כ-41% מהמכרזים באירוסים יצאו במסגרת הטבות לזכאים. בעשר השנים הבאות (עד סוף 2034) צפויות להיבנות בשכונות אגם אופק ובין הנחלים כ- 4 אלף יח"ד נוספות, וכ- 5.2 אלף שטחי מסחר. כאלף יחידות נוספות צפויות להבנות בטווח הרחוק יותר מדרום לשכונת האגם.
- ❖ **מדד כלכלי חברתי:** המדד הצפוי בשכונת האירוסים הוא בינוני, מדד 5. המדד הצפוי בשכונות אגם, אופק ובין הנחלים הוא בינוני, מדד 6. המדד בשכונות החדשות צפוי להיות גבוה ביחס לשכונות הוותיקות בעיר.
- ❖ **אופי משפחתי:** האוכלוסייה בשכונות החדשות צפויה להתאפיין בדומיננטיות של משפחות צעירות, בדומה לשכונות חדשות ברחבי הארץ.
- ❖ **מגזר דתי לאומי:** בירוחם נוכחות בינונית (20%-50%) למגזר דתי לאומי, וכך הצפי גם לגבי השכונות החדשות.



❖ **מגזר חרדי:** כ-190 יח"ד בשכונת האירוסים משווקים במכרזים המיועדים לציבור החרדי, וכ-85 יחידות בשכונות אגם ואופק. לאור הדמוגרפיה בעיר ונוכחות גבוהה של המגזר החרדי במרכז העיר (50%-75%), אנו צופים כי דירות נוספות ירכשו ע"י הציבור החרדי גם במכרזים האחרים, בעיקר בשכונת האירוסים, מה שיוביל בסופו של דבר לנוכחות נמוכה עד בינונית (10%-50%) למגזר בשכונה.

❖ **מגזר רוסי:** בירוחם נוכחות חלשה (10%-20%) לאוכלוסייה ממוצא רוסי, וכך הצפי גם לגבי השכונות החדשות.

פריסת שירותים:

❖ **מסחר:** בירוחם אין כיום מרכזים מסחריים משמעותיים, במרכז העיר קיימת רשת קמעונאית אחת (שופרסל), וסניף בנק (הפועלים), בנוסף לחנויות מקומיות. בשכונות החדשות צפויים להבנות מרכזים מסחריים שכונתיים קטנים: כ-1.2 אלף מ"ר בשכונת אופק וכ-500 מ"ר באירוסים.

❖ **קופות חולים:** קופת החולים המובילה בירוחם היא כללית עם נתח של כ-71% מהמבוטחים. למכבי נתח של כ-26% מהמבוטחים בעיר, למאוחדת נתח של כ-2% וללאומית נתח של 1% בלבד. במרכז העיר מרפאות לכללית ומכבי וכן קיימים 3 מכונים של כללית.

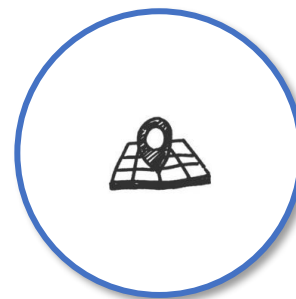
❖ **מוסדות חינוך:** בשכונת האירוסים קיימים 3 גני ילדים, מהם 2 ממלכתי דתי, 1 חרדי. באגם ואופק טרם נפתחו גנים. סה"כ בירוחם יש 29 גני ילדים (כמחציתם ממלכתי דתי, רבע ממלכתי ורבע חרדי), 6 בתי ספר יסודיים (2 ממלכתי דתי, 2 ממלכתי ו-2 חרדי), 3 חטיבות ביניים משולבות חטיבה עליונה (2 ממלכתי דתי ו-1 ממלכתי), ותיכון אחד נוסף ממלכתי.



פריסת שירותים



**דמוגרפיה
ופיתוח עתידי**



סקירה כללית



סקירה כללית



ירוחם היא מועצה מקומית בנגב, השוכנת דרומית לבאר שבע. היא הוקמה בשנות ה-50 של המאה ה-20 כעיירת פיתוח, ומאז עברה גלגולים רבים.

בעשור האחרון חלה התפתחות משמעותית בעיר, הכוללת שיפור בתשתיות, השקעה במוסדות חינוך, פיתוח פארקים, קידום פרויקטים תיירותיים סביב אגם ירוחם והעמקת שיתופי פעולה עם תעשיות ביטחוניות וחדשניות באזור.

מבין השכונות החדשות הנבנות בימים אלו, שכונות **אופק והאירוסים** כבר החלו להתאכלס והבניה בהן נמשכת. **שכונת אגם** הנה שכונת צמודי קרקע הסמוכה לשכונת אופק ממערב. **בין הנחלים** היא שכונה בתכנון עתידי ממזרח לשכונת אופק, האכלוס בה צפוי בעוד כ-10 שנים.

קהל היעד הצפוי להגיע לשכונות החדשות בעיר מגוון וכולל משפחות צעירות, זוגות ומשפרי דור, מאזור הדרום וגם תושבים חדשים המגיעים בעקבות התפתחות העיר והקרבה לעיר הב"הדים.

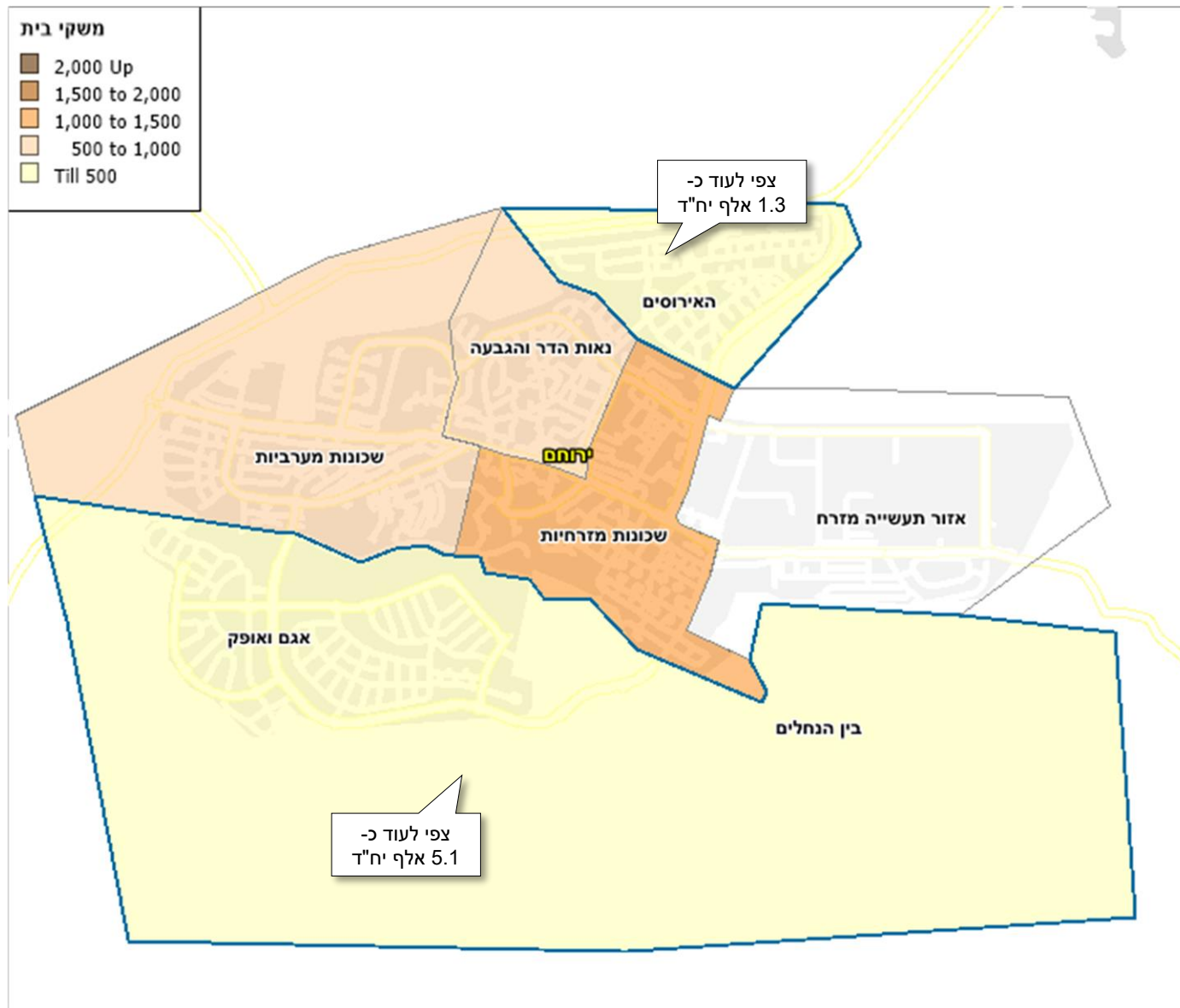
המדד החברתי-כלכלי בשכונות החדשות צפוי להיות בינוי כ-5-6, גבוה ביחס לשכונות הוותיקות בעיר.



- ❖ **שכונת האירוסים** היא שכונה חדשה הממוקמת בבניסה הצפונית לעיר, המיקום שלה מאפשר נגישות נוחה לצירי תנועה מרכזיים כמו כביש 204 ולמוקדים במרכז העיר, תוך שמירה על מרחב שקט יחסית.
- ❖ **שכונות אגם ואופק** ממוקמות בדרום ירוחם, באזור חדש ומתפתח של העיר. שכונת אגם נמצאת בצמוד לאגם ירוחם ממזרח, שכונת אופק בסמוך לה.
- ❖ **שכונת בין הנחלים** הנה שכונה עתידית שתבנה בדרום מזרח העיר, בין ערוצי נחל שועלים ונחל דורבנים.
- ❖ לשכונות החדשות תהיה זיקה קמעונאית למרכז העיר, ובשל גודלה של העיר וריחוקה מכל מוקד אחר, תהיה זיקה קמעונאית גם בין כל שכונות העיר.



דמוגרפיה ופיתוח עתידי



❖ בשכונות החדשות בירוחם יש כיום כ- 358 משקי בית עם כ- 1.3 אלף תושבים.

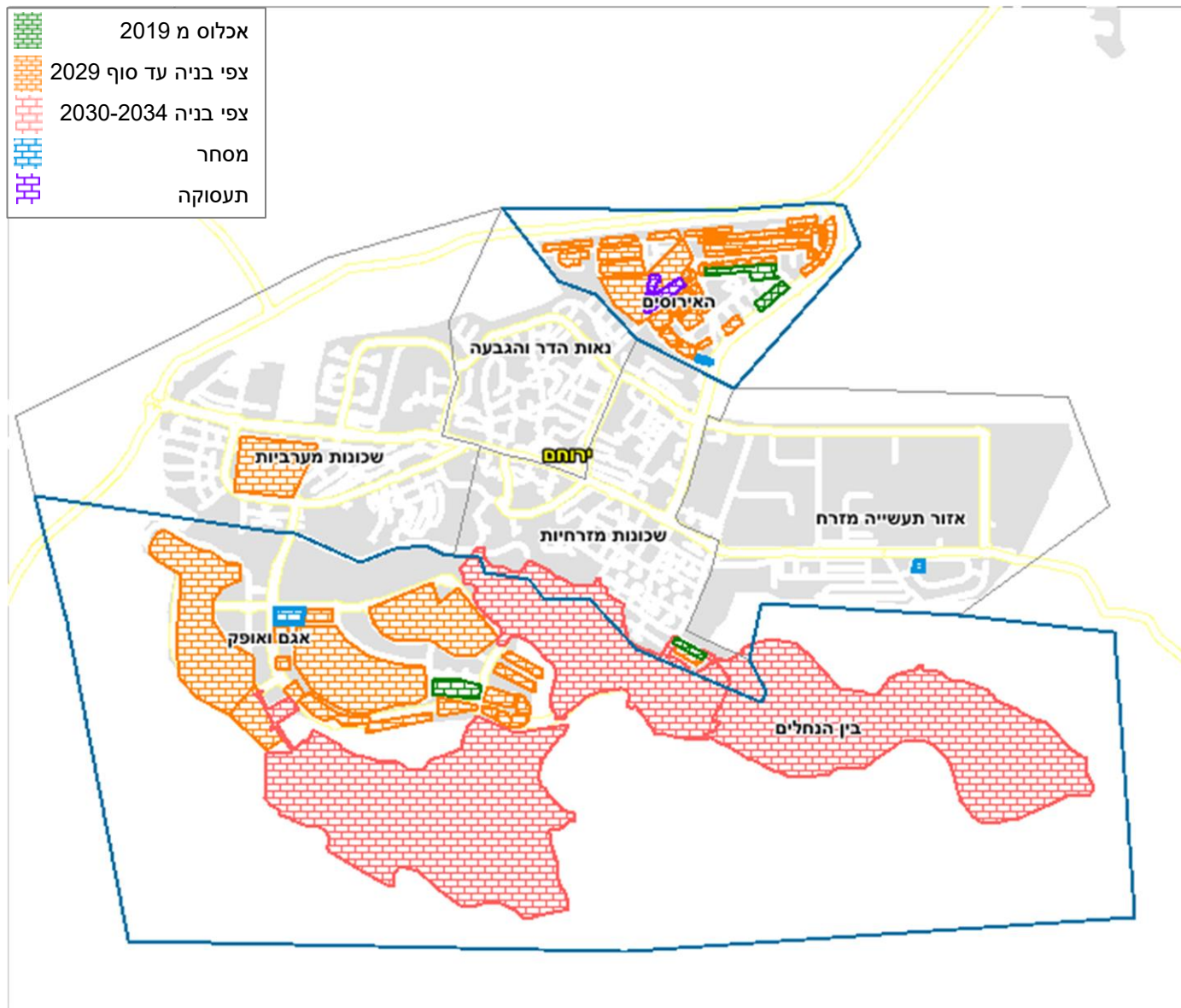
❖ החל משנת 2019, אוכלסו כ- 238 יחידות דיור חדשות.

❖ השכונות נמצאות בשלבי בניה: שכונת האירוסים להתאכלס תוך 5 שנים, ולהגיע בסופו של דבר לכ- 1.5 אלף יח"ד נוספות. השכונות הדרומיות צפויות להתאכלס תוך 10 שנים ולהגיע בסופו של דבר לכ- 5.6 אלף יח"ד.

❖ סה"כ בירוחם כיום כ- 3 אלף משקי בית עם כ- 11.6 אלף תושבים.

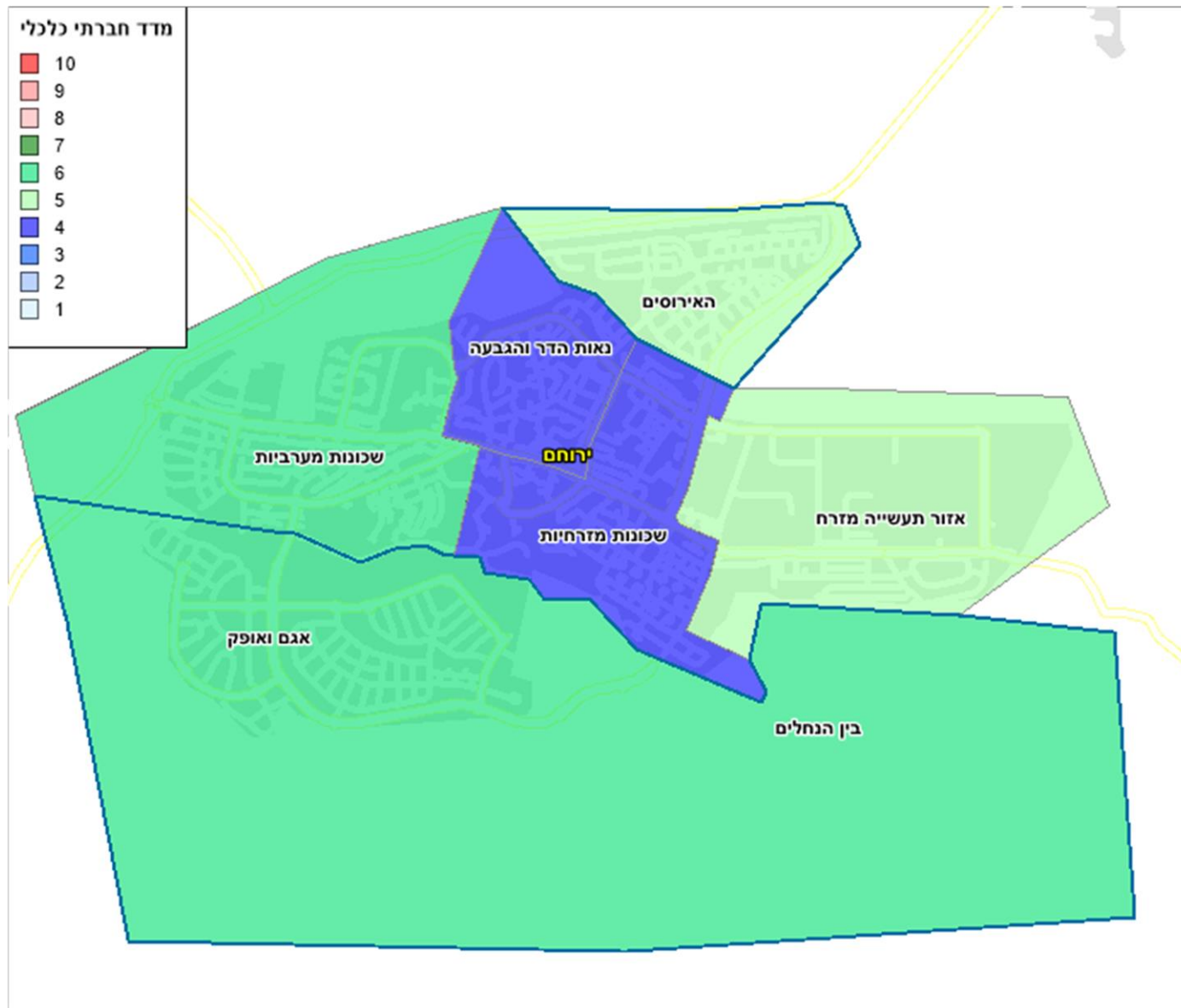
שיווק במכרזים לזכאים*	משקי בית		אוכלוסיה	אזור
	אוכלוס 5 שנים אחרונות	סה"כ כיום		
154	154	213	790	האירוסים
84	84	145	541	אגם, אופק ובין הנחלים
238	238	358	1,331	סה"כ

פיתוח עתידי - משקי בית



- ❖ בחמש השנים הקרובות (עד סוף 2029) צפויות להיבנות בשכונת האירוסים כ- 1.3 אלף יח"ד נוספות, וכ- 1.4 אלף שטחי מסחר.
- ❖ כ-41% מהמכרזים באירוסים יצאו במסגרת הטבות לזכאים.
- ❖ בעשר השנים הבאות (עד סוף 2034) צפויות להיבנות בשכונות אגם ואופק ובין הנחלים כ- 4 אלף יח"ד נוספות, וכ- 5.2 אלף שטחי מסחר.
- ❖ כאלף יחידות נוספות צפויות להבנות בטווח הרחוק יותר מדרום לשכונת האגם.

שיווק במכרזים לזכאים*	משקי בית				אזור
	סה"כ עתידי	עתידי 3-5 שנים	עתידי 6-10 שנים	קרוכות שנתיים	
543	1,314	-	1,314	-	האירוסים
-	3,984	2,503	1,159	322	אגם, אופק ובין הנחלים
543	5,298	2,503	2,473	322	סה"כ



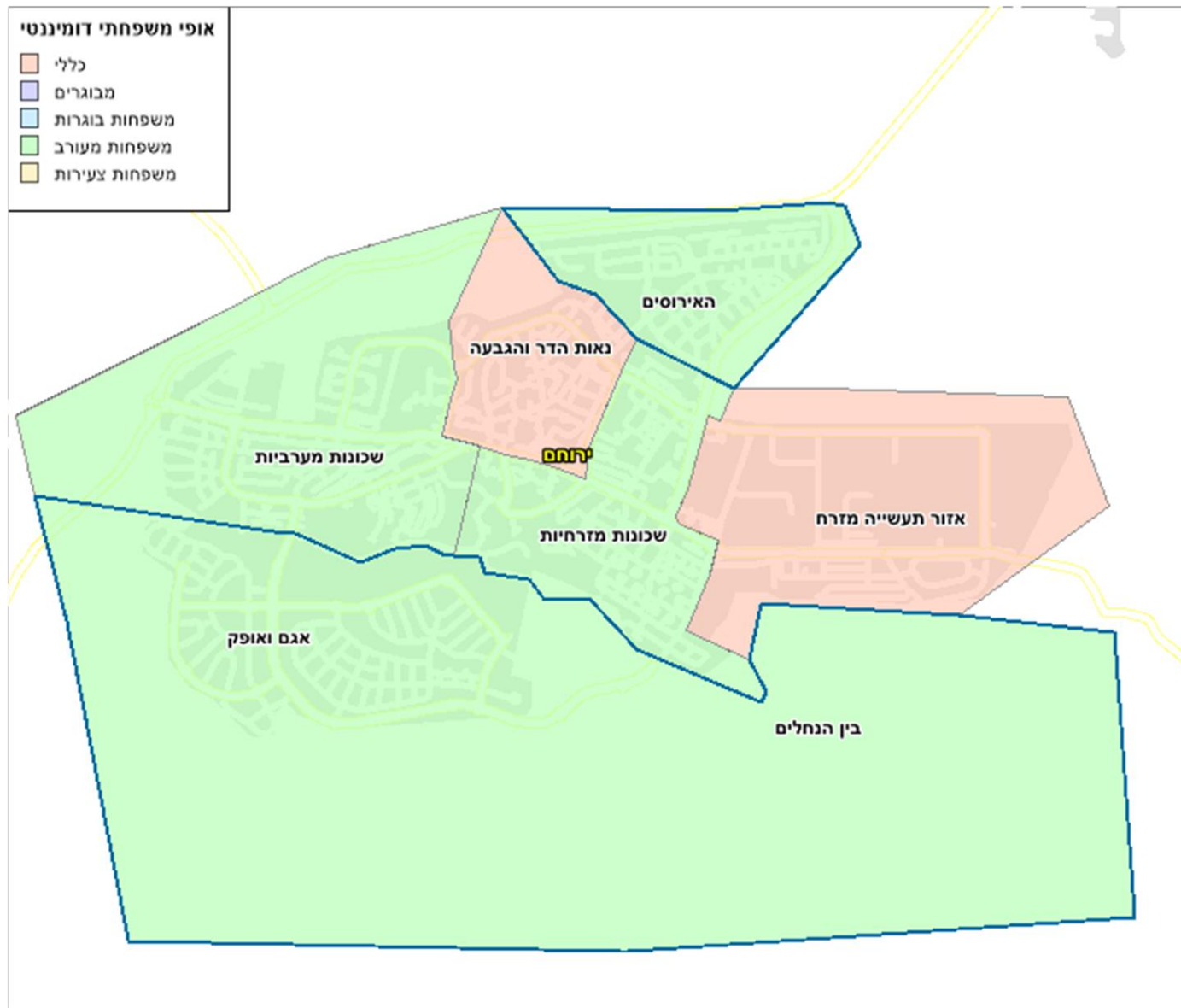
❖ המדד הצפוי בשכונת האירוסים הוא בינוני, מדד 5.

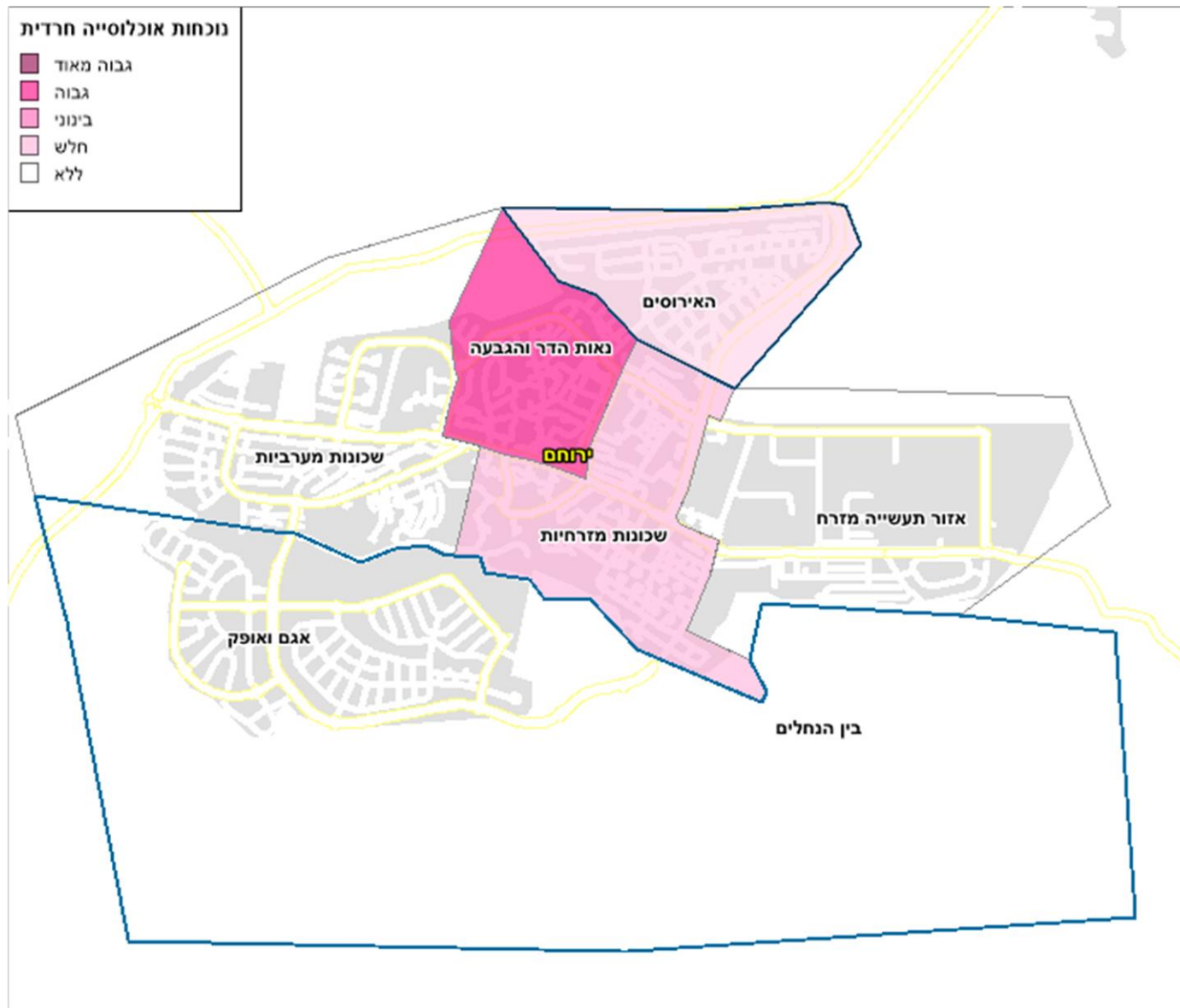
❖ המדד הצפוי בשכונות אגם, אופק ובין הנחלים הוא בינוני, מדד 6.

❖ המדד בשכונות החדשות צפוי להיות גבוה ביחס לשכונות הוותיקות בעיר.



❖ האוכלוסייה בשכונות החדשות צפויה להתאפיין בדומיננטיות של משפחות צעירות, בדומה לשכונות חדשות ברחבי הארץ.





❖ כ-190 יח"ד בשכונת האירוסים משווקים במכרזים המיועדים לציבור החרדי, וכ-85 יחידות בשכונות אגם ואופק.

❖ לאור הדמוגרפיה בעיר ונוכחות גבוהה של המגזר החרדי במרכז העיר (50%-75%), אנו צופים כי דירות נוספות ירכשו ע"י הציבור החרדי גם במכרזים האחרים, בעיקר בשכונת האירוסים, מה שיוביל בסופו של דבר לנוכחות נמוכה עד בינונית (10%-50%) למגזר בשכונה.

נוכחות מגזרים – מגזר דתי לאומי

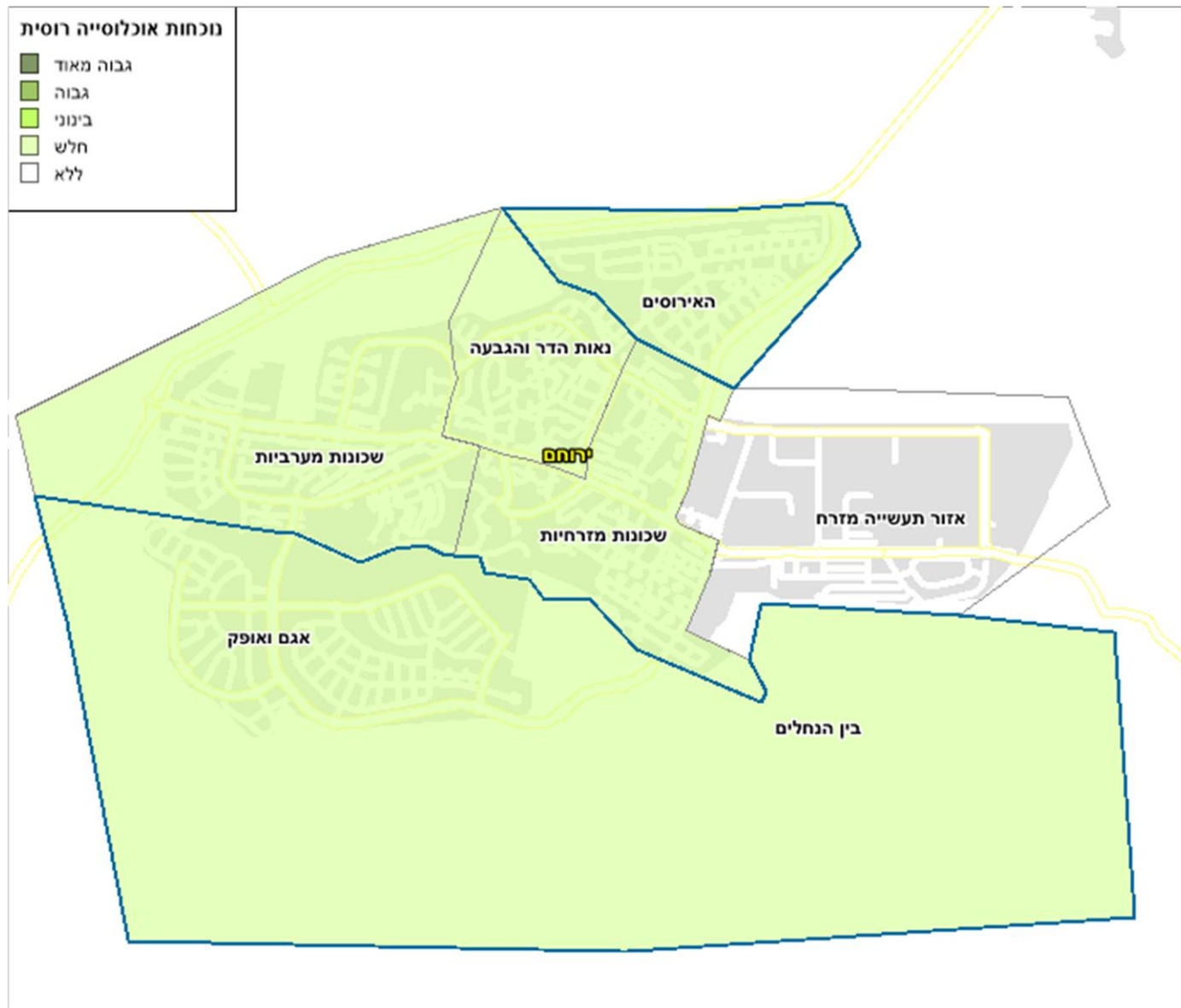


❖ בירוחם נוכחות בינונית (20%-50%) למגזר דתי לאומי, וכך הצפי גם לגבי השכונות החדשות.



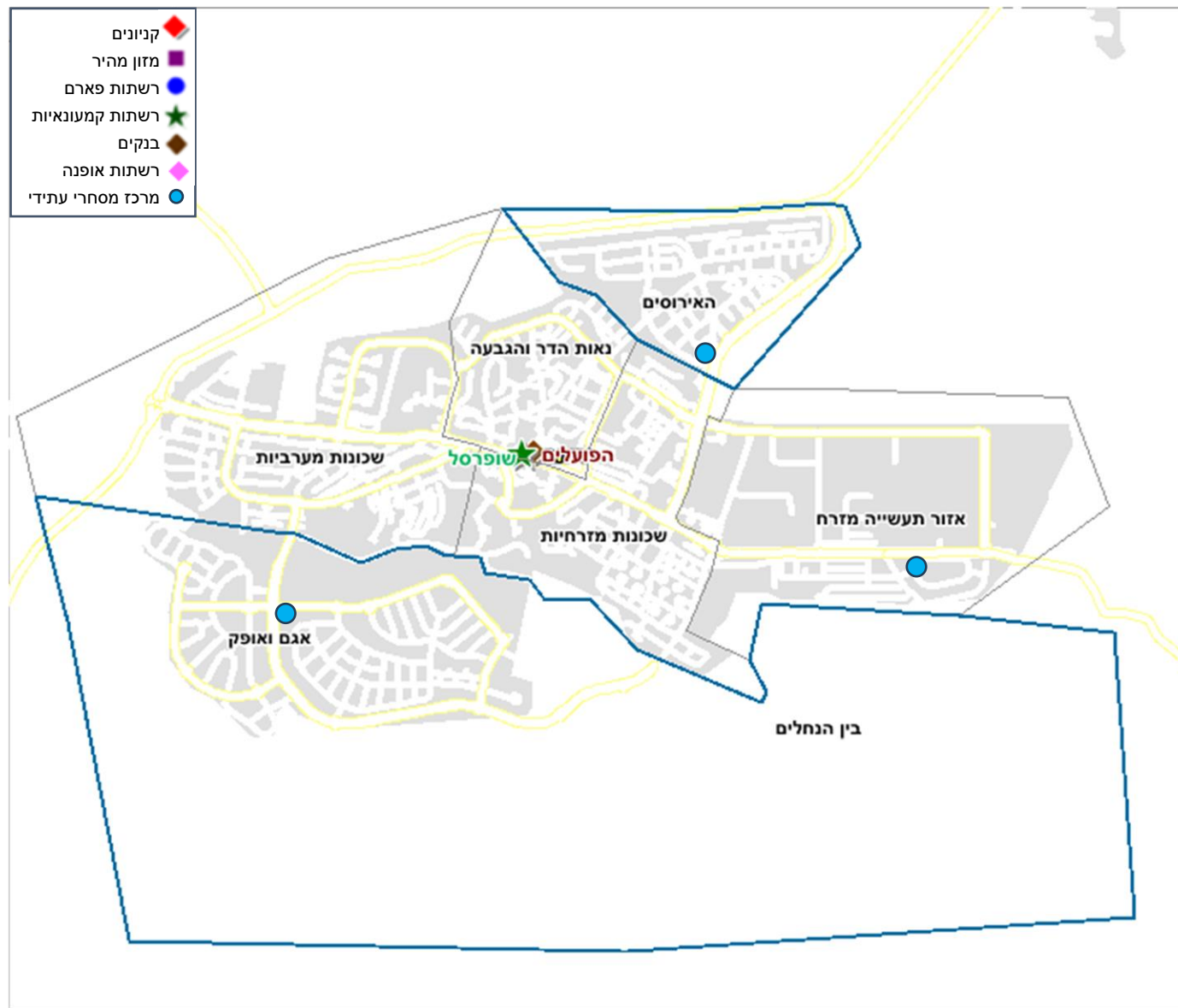
נוכחות מגזרים – מגזר רוסי

❖ בירוחם נוכחות חלשה (10%-20%) לאוכלוסייה ממוצא רוסי, וכך הצפי גם לגבי השכונות החדשות.

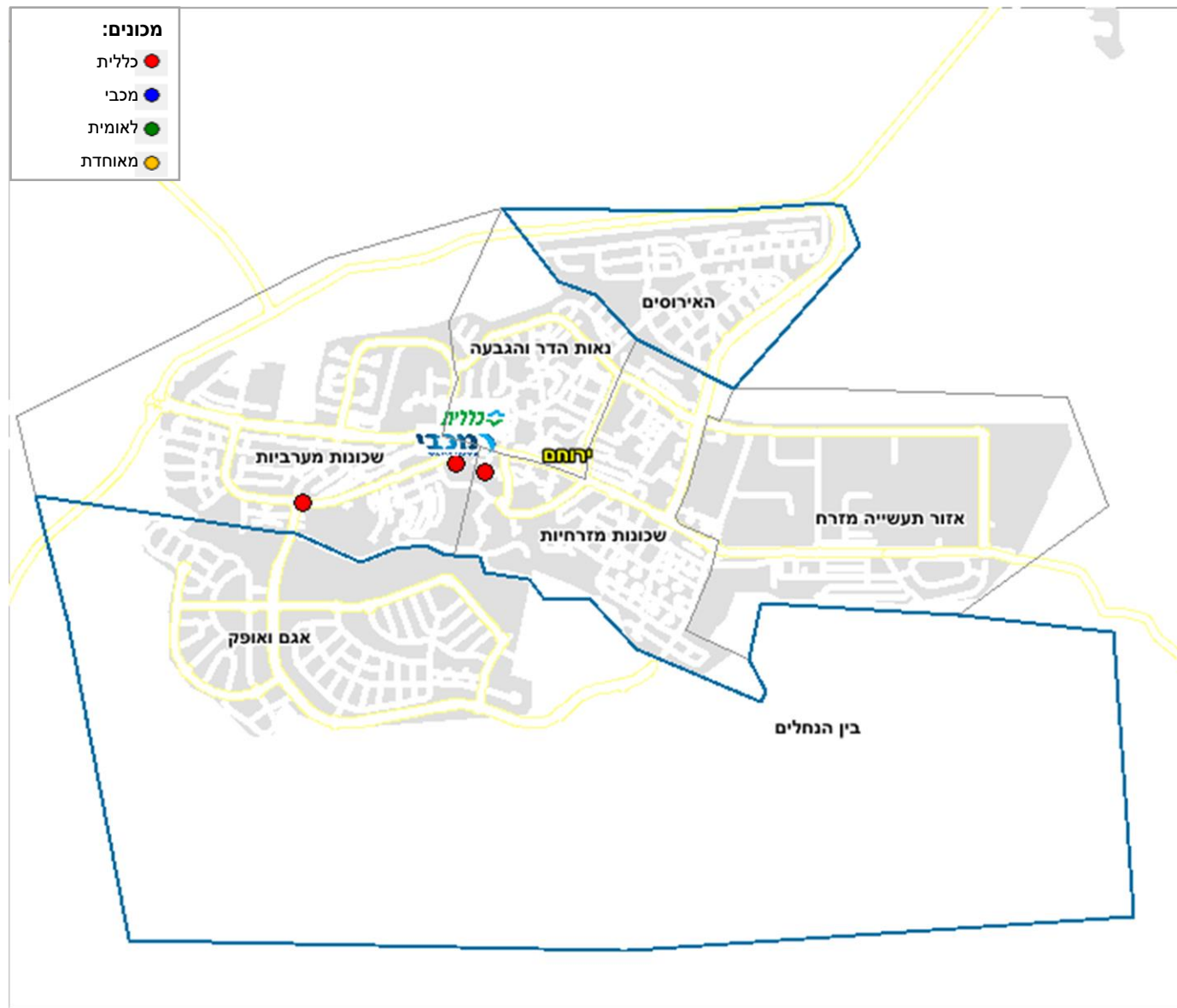




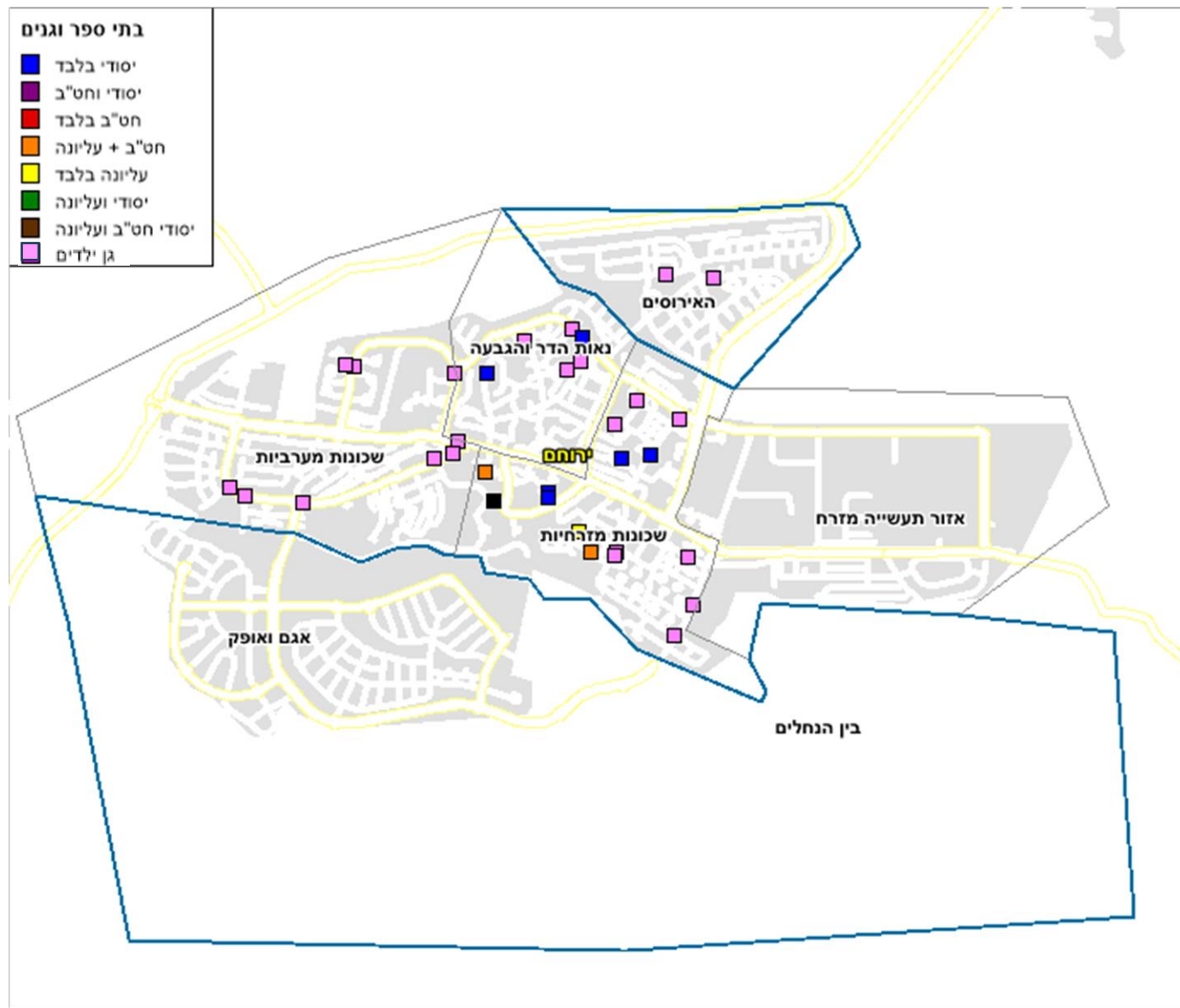
פריסת שירותים



- ❖ בירוחם אין כיום מרכזים מסחריים משמעותיים, במרכז העיר קיימת רשת קמעונאית אחת (שופרסל), וסניף בנק (הפועלים), בנוסף לחנויות מקומיות.
- ❖ בשכונות החדשות צפויים להבנות מרכזים מסחריים שכונתיים קטנים: כ- 1.2 אלף מ"ר בשכונת אופק, כ- 500 מ"ר באירוסים ועוד כ- 4 אלף מ"ר שטחי מסחר בבין הנחלים.



- ❖ קופת החולים המובילה בירוחם היא כללית עם נתח של כ-71% מהמבוטחים.
- ❖ למכבי נתח של כ-26% מהמבוטחים בעיר, למאוחדת נתח של כ-2% וללאומית נתח של 1% בלבד.
- ❖ במרכז העיר מרפאות לכללית ומכבי וכן קיימים 3 מכונים של כללית.



- ❖ בשכונת האירוסים קיימים 3 גני ילדים, מהם 2 ממלכתי דתי, 1 חרדי. באגם ואופק טרם נפתחו גנים.
- ❖ סה"כ בירוחם יש 29 גני ילדים (כמחציתם ממלכתי דתי, רבע ממלכתי ורבע חרדי), 6 בתי ספר יסודיים (2 ממלכתי דתי, 2 ממלכתי ו-2 חרדי), 3 חטיבות ביניים משולבות חטיבה עליונה (2 ממלכתי דתי ו-1 ממלכתי), ותיכון אחד נוסף ממלכתי.

שלב חינוך	האירוסים				שאר ירוחם				סה"כ			
	ממלכתי	ממ"ד	חרדי	סה"כ	ממלכתי	ממ"ד	חרדי	סה"כ	ממלכתי	ממ"ד	חרדי	סה"כ
גן ילדים	-	2	1	3	7	12	7	26	7	14	8	29
יסודי	-	-	-	-	2	2	2	6	2	2	2	6
חט"ב + עליונה	-	-	-	-	1	2	-	3	1	2	-	3
עליונה	-	-	-	-	1	-	-	1	1	-	-	1

because everything happens somewhere

פוינטס מיפוי עסקי בע"מ

בצלאל 4, רמת גן 5252104

03 6126216

info@points.co.il

www.points.co.il

