המגדלים בעיר קורסים בזה אחר זה

בעוד בנק לאומי מעניק לארכה נוספת לעמידה בתנאי המימון של פרויקטים רוויי קומות בעיר, גל נרחב של אלפי ביטולים בהגרלות "מחיר למשתכן" מצביע על חוסר ביקוש גובר מצד הרוכשים והמשתכנים לדירות במגדלים צפופים, ומציב סימן שאלה גדול על כדאיותם הכלכלית.

שוק הנדל"ן והפיתוח המסחרי בחריש נתקל בשבועות האחרונים בסימני שאלה מורכבים, כאשר נתונים עדכניים מצביעים על הסתייגות גוברת של רוכשים ומשתכנים מפרויקטים של מגדלי מגורים ובנייה רוויה בעיר. במוקד ההתפתחויות עומדת החלטת בנק לאומי להעניק ארכה של שישה חודשים לחברת "ליאם הנדסה גרופ", המקימה את פרויקט "ליאם וילג' - חריש מעוף". החברה דיווחה כי הבנק הסכים לדחות את המועד האחרון לעמידה בתנאי המימון מ-1 בנובמבר 2026 ל-1 במאי 2027, לאחר שלא עלה בידה להשלים את התנאים שנקבעו בהסכם הליווי הבנקאי המקורי. הארכה זו מונעת בשלב זה את החשש המיידי מדרישה לפירעון מוקדם של אשראי בהיקף כ-75 מיליון שקל שכבר הועמדו למיזם, אך אינה מאפשרת לחברה למשוך אשראי נוסף.

החפירות בפרויקט ליאם גרופ



הסיבה המרכזית לעיכוב בהסדרת תנאי המימון טמונה בקצב המכירות האיטי, המעיד על חוסר ביקוש בפועל של רוכשים לדירות במגדלים אלו. הפרויקט, שמתוכנן לכלול 153 יחידות דיור לצד שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-24 אלף מטרים רבועים, רשם עד אוגוסט מכירה של 17 דירות בלבד, אף שבחברה מציינים כי טרם החל שיווק משמעותי של כלל השטחים. עמידה ביעדי מכירה מוקדמת היא התנאי המרכזי שנשאר פתוח מול הבנק, לצד הסדרת היטל ההשבחה, כאשר להשלמת הפרויקט נדרשות השקעות נוספות של כ-328 מיליון שקל. העובדה שאיגרות החוב של החברה נסחרות בתשואה ברוטו לפדיון של כ-17% משקפת את חששות המשקיעים מפני הדשדוש בביקושים.

האדישות של ציבור הרוכשים כלפי בנייה רוויה במגדלים אינה נעצרת במגזר הפרטי, אלא משתקפת היטב גם בתוכניות הסיוע הממשלתיות. משרד הבינוי והשיכון פרסם השבוע על קיומן של הגרלות המשך לכ-53 דירות בחריש במסגרת "מחיר למשתכן", בעקבות גל נרחב של אלפי ביטולים מצד זוכים בהגרלות קודמות, בעיקר במתחם הטרפז. גורמים בשוק הנדל"ן המקומי מסבירים כי לצד המחירים שנקבעו בהגרלות, שנחשבים יקרים ביחס למחירי השוק החופשי כיום בחריש, רוכשים רבים מעדיפים שלא לממש זכייה בדירות במגדלים ובפרויקטים צפופים ומעדיפים אלטרנטיבות נדל"ניות נמוכות או מרווחות יותר בעיר.

ההצטברות של קשיי המכירה בפרויקטים הגבוהים לצד גל הביטולים הממשלתי משרטטת תמונה ברורה לגבי העדפות הציבור בחריש. הרוכשים והמשקיעים מצביעים ברגליים ומפגינים חוסר עניין בולט בדירות במגדלים, מה שמציב אתגרי עומק בפני היזמים והגופים המממנים. בחודשים הקרובים יידרשו החברות לבחון מחדש את תמחור הדירות ואת אופי השיווק, כדי להבין כיצד להתאים את ההיצע לעוצמת הביקוש האמיתית בשטח.