

אומדן היקף פעילות קבוצות הרכישה בשנים 2007-2009¹

מבוא

אחד הנושאים ה"חמים" בסיקור התקשורת של ענף הנדל"ן בשנתיים האחרונות הוא התופעה של קבוצות הרכישה. אלא שעד היום, מלבד דיווחים לתקשורת מטעם היזמים על סגירת עסקאות באופן נקודתי, לא פורסם אומדן לגבי היקף פעילות קבוצות אלו על בסיס נתונים רשמיים. בעבודה זו, הנכללת בפרק מיסוי מקרקעין בדוח השנתי של מינהל הכנסות המדינה שיפורסם בקרוב, ערכנו אומדן המצביע על גידול ניכר בהיקף הפעילות של קבוצות הרכישה באזור ת"א והשרון. האומדן מתבסס על השינוי בהיקף הרכישות של קרקעות על ידי יחידים בשנים האחרונות, כפי שהן מדווחות לרשויות המס.

היקף העסקאות בקרקעות – סקירה כללית

סך שווי העסקאות בקרקעות (לא כולל קרקע חקלאית) בשנת 2008 עמד על כ-15.6 מיליארד ש"ח, ירידה בשיעור ריאלי של 16% לעומת שנת 2007. בפילוח לפי אזורים בולטת ירידה חדה בשיעור של קרוב ל-50% באזור ירושלים. באזור השרון נרשמה ירידה של 22% ובאזור המרכז ירידה של 20%. ירידה מתונה של 7% נרשמה באזור ת"א.

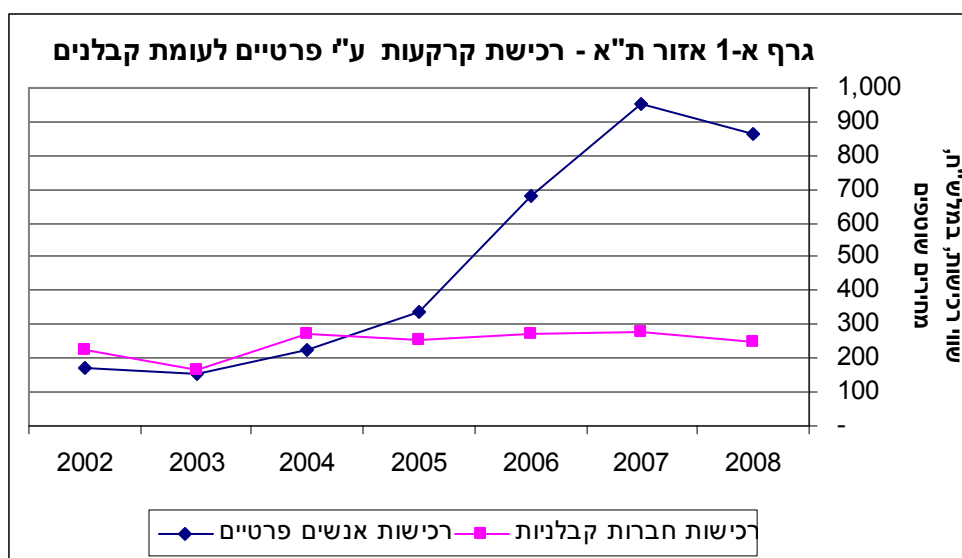
בחלוקה לפי מאפייני הרוכשים (חברות קבלניות/יחידים/אחרים) נמצא כי היקף הרכישות של החברות הקבלניות דווקא עלה, בשיעור ריאלי של כ-10%. יחד עם זאת, קיימת שונות רבה בין האזורים. כך, בעוד שבאזור הדרום נרשמה ירידה חדה בשיעור של 40% בהיקף הרכישות של החברות הקבלניות, וירידות של 14%-16% נרשמו באזור ת"א ובאזור המרכז, בהתאמה, נרשמה עליה חדה בשיעור של 50% באזור נתניה ועליה של 30% באזור רחובות.

בחלוקה לפי רוכשים יחידים (כלומר: בניה עצמית ו/או קבוצות רכישה), נרשמה ירידה ריאלית בשיעור של 16% בשנת 2008 לעומת שנת 2007. אולם בניתוח רב שנתי בולטת עליה חדה בשווי הרכישות ע"י יחידים בשנים האחרונות. כך, מרמה של 3.1 מיליארד ש"ח בשווי הרכישות של יחידים בשנת 2002, הגיעה רמת הרכישות לשיא של 6.2 מיליארד ש"ח בשנת 2007, גידול ריאלי של 92%. לשם השוואה, היקף הרכישות של קבלנים באותה תקופה ירד בשיעור ריאלי של 26%. מספר הרוכשים בשנת 2007 (שנת השיא) היה גבוה ב-51% מזה שבשנת 2002.

¹ מאמר זה מהווה חלק מפרק מיסוי מקרקעין בדוח מינהל הכנסות המדינה 2008, שיפורסם בקרוב.

רכישת קרקעות באזור תל-אביב

בחלוקה לפי אזורים בולט במיוחד הגידול החד ברכישות של יחידים באזור ת"א, כפי שניתן לראות בגרף א-1. במונחים של מספר רוכשים מדובר במספר הנע סביב אלף רוכשים לשנה (באזור ת"א בלבד) בכל אחת מהשנים 2006-2008, לעומת ממוצע של כארבע מאות רוכשים בשנים 2004-2002. כלומר, הפוטנציאל המקסימלי² של מספר הרוכשים במסגרת קבוצות רכישה באזור ת"א בשנים 2006-2008 נאמד בכ-600 רוכשים לשנה. לשם השוואה, סך הדירות שנמכרו ע"י קבלנים (כלומר, ללא קבוצות רכישה) בשנת 2008 באזור ת"א עמד על 1,173 בלבד,³ ירידה חדה בשיעור של קרוב ל-40% בהשוואה לשנת 2007 (הירידה החדה ביותר בהשוואה ארצית). כך, אם בשנת 2007 היוו קבוצות הרכישה כ-24% מסך הדירות החדשות שנמכרו באזור ת"א, עלה משקלם בשנת 2008 לכ-34%. אומדן ראשוני למחצית הראשונה של 2009 מצביע על התייצבות במשקל קבוצות הרכישה באזור זה סביב רמתו בשנת 2008.



מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.

אזור נוסף שבולט בו גידול בהיקף רכישות הקרקעות על ידי יחידים הוא אזור השרון (גידול נומינלי בשיעור של 119% בשווי הכספי של העסקאות בין השיא של שנת 2007 לבין שנת 2002. במספר הרוכשים חל גידול של 76%).

כאשר בוחנים את השינויים ברכישות של קרקעות ע"י אנשים פרטיים, מאנשים פרטיים, בולט עוד יותר הגידול ברכישות באזור ת"א. חשוב להדגיש כי עבור קבוצות רכישה, רכישה של קרקעות

² בהתעלם מרכישות של בנייני מגורים קיימים (ושדרוגם), המהוות חלק שולי בעסקאות של קבוצות רכישה.

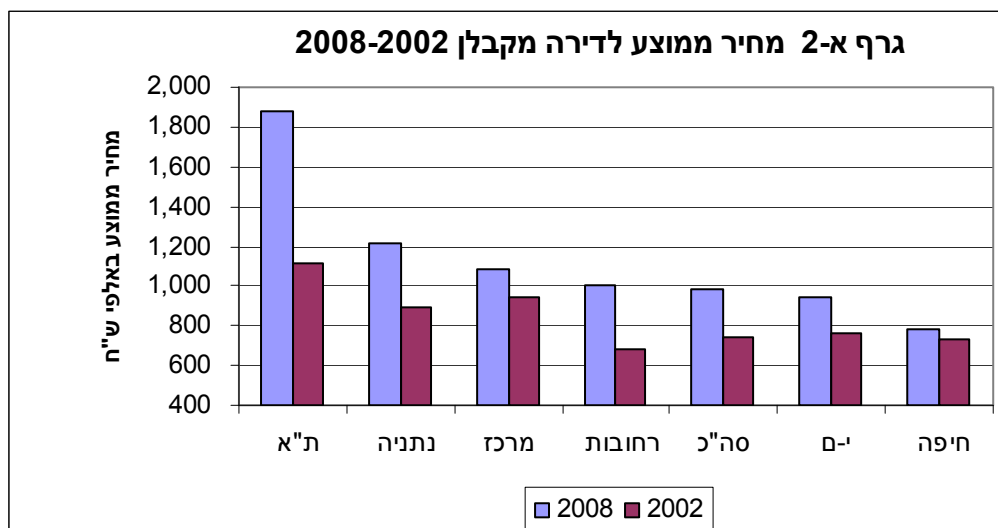
³ עפ"י נתוני שע"מ.

מינהל הכנסות המדינה

מאנשים פרטיים אטרקטיבית במיוחד בשל החיסכון ברכיב המע"מ על הקרקע. בבדיקה מדגמית שערכנו עולה כי בין השנים 2005-2007⁴ חל גידול נומינלי בשיעור של 168% בשווי הכספי של רכישת קרקעות ע"י פרטיים מפרטיים באזור ת"א, זאת כאשר ברמה הארצית עומד שיעור הגידול על 45%. נציין עוד כי שיעור גידול זה גבוה גם מסך השינוי ברכישת קרקעות ע"י פרטיים באזור ת"א (ללא תלות בזהות המוכר-פרטי או עוסק מורשה). במספר הרוכשים הפרטיים מאנשים פרטיים באזור ת"א חל גידול של 91% בין השנים 2005-2007, לעומת שיעור גידול של 19% בלבד ברמה הארצית באותה התקופה.

ניתן להניח כי הגידול החד בהיקף הרכישות באמצעות קבוצות רכישה, אשר מתמקד בעיקר באזור ת"א, נובע בין היתר מהזינוק החד במחירי הדירות באזור זה בכלל, ובמחירי דירות מקבלנים בפרט.

כפי שניתן לראות בגרף א-2, מחיר דירה מקבלן באזור ת"א הגיע בשנת 2008 לכ-1.9 מלש"ח, גידול נומינלי בשיעור של 68% בהשוואה לשנת 2002, שיעור הגידול הגבוה ביותר בהשוואה ארצית. רמות המחירים הגבוהות של דירות חדשות באזור ת"א מוצאות ביטוי גם במשקל הגבוה של דירות מקבלן הנרכשות על ידי משקיעים⁵ באזור זה, אשר הגיע לשיעור של כ-50% במהלך המחצית הראשונה של 2009. ברמה הארצית מהוות הדירות הנרכשות מקבלן כ-28% בלבד מהדירות הנרכשות להשקעה.



מקור: שעי"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.

⁴ בפילוח זה לא ניתן לכלול את שנת 2008, בהיעדר נתונים מלאים.

⁵ המתאפיינים ברמות הכנסה גבוהות מאלו של רוכשי דירה "יחידה".

מינהל הכנסות המדינה

האזור המדורג שני בהשוואת רמות המחירים בשנת 2008 הינו אזור נתניה (השרון), בו הגיע המחיר הממוצע לסך של כ-1.2 מלש"ח, גידול נומינלי בשיעור של כ-37% בהשוואה לשנת 2002. גם באזור זה כאמור בולט גידול בהיקף הפעילות של קבוצות רכישה.

מובן שלא ניתן ליחס את כל הגידול בהיקף העסקאות בקרקעות ע"י יחידים לקבוצות הרכישה (שכן עסקה בקרקע יכולה לרמז גם על בניה עצמית או רכישה ספקולטיבית). יחד עם זאת, שני ממצאים מצביעים על משקל גבוה של קבוצות רכישה: האחד, העובדה שהגידול החד בעסקאות חל באזורים המזוהים כבעלי פוטנציאל לקבוצות רכישה: אזור ת"א וערי השרון. לשם השוואה, באזור חיפה, שאינו מזוהה עם קבוצות רכישה לא חל שינוי במספר רוכשי הקרקעות (שהינם יחידים) בין השנים 2002-2008. הממצא השני שמרמז על כך הינו מאפייני ההכנסה (משכר/ממשלח יד) של רוכשי הקרקעות בשנת 2007 לעומת הרוכשים בשנת 2003.⁶ זאת, מתוך הנחה שהאוכלוסיה הנמנית על קבוצות הרכישה מתאפיינת בשכר גבוה מרוכשי קרקעות לבניה עצמית.

בלוח א-1 מוצגת התפלגות ההכנסות של משקי בית שרכשו קרקעות בשנת 2003 לעומת שנת 2007, ברמה הארצית בכלל ובאזור ת"א והשרון בפרט. כפי שניתן לראות בלוח, ההכנסה החציונית למשל של רוכשי קרקעות באזור ת"א בשנת 2007 היתה גבוהה ב-68% מזו של הרוכשים בשנת 2003, לעומת פער של 4% בלבד במשתנה זה ברמה הארצית של רוכשי הקרקעות.

⁶ בשל היעדר נתוני שכר לשנת 2002 נערכה ההשוואה עם הרוכשים בשנת 2003. מאחר וממילא הגידול ברכישות מסתמן החל משנת 2006, ההשוואה לשנת 2003 רלבנטית באותה המידה.

מינהל הכנסות המדינה

לוח א-1 התפלגות ההכנסה למשק בית של רוכשי קרקעות בשנת 2003 ובשנת 2007			
שיעור שינוי נומינלי ב-2007, 2003-%	רוכשי קרקעות בשנת 2007 – הכנסה למשק בית בשנת 2007	רוכשי קרקעות בשנת 2003 – הכנסה למשק בית בשנת 2003	
ארצי:			
14	36,170	31,743	הכנסה באחוזון ה-90
12	22,046	16,676	הכנסה באחוזון ה-75
4	11,007	10,622	הכנסה חציונית
12	17,065	15,206	הכנסה ממוצעת
אזור ת"א:			
27	46,516	36,652	הכנסה באחוזון ה-90
27	28,745	22,716	הכנסה באחוזון ה-75
68	21,018	12,484	הכנסה חציונית
30	24,494	18,816	הכנסה ממוצעת
אזור השרון: 30:			
42	51,033	35,859	הכנסה באחוזון ה-90
30	30,598	23,610	הכנסה באחוזון ה-75
28	16,028	12,497	הכנסה חציונית
33	24,626	18,570	הכנסה ממוצעת
מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.			