



משרד האוצר  
דוברות והסברה

כ"ז באייר התש"ע  
11 במאי 2010  
דב. 2010-914

## הודעה לעיתונות

מינהל הכנסות המדינה מפרסם היום דוח על פעילות קבוצות הרכישה בשנת 2009

### חמישית מהדירות החדשות בשנת 2009 נרכשו

### באמצעות קבוצות רכישה

לראשונה, מפרסם היום מינהל הכנסות המדינה במשרד האוצר דו"ח מקיף המסכם את פעילות קבוצות הרכישה. הדוח מתבסס על נתוני כלל עסקאות הנדל"ן בשנת 2009 כפי שדווחו לרשויות המס.

הדוח מציג עבודה מקיפה המנתחת את פעילות קבוצות הרכישה בשנת 2009, אשר שופכת אור על מימדי התופעה, אזורי ההשקעה, מאפייני הרוכשים וההשפעות על שוק הנדל"ן המקומי. הדוח נערך על ידי, מנהלת תחום מחקר כלכלי במנהל הכנסות המדינה, **גלית בן נאים**.

הממונה על הכנסות המדינה במשרד האוצר, **רו"ח פרידה ישראלי**, מסרה: "תופעת קבוצות הרכישה מעוררת עניין רב בציבור, אך עד היום לא נערכו אומדנים מסודרים לגבי הקיפי הפעילות ומאפייניה. הממצאים מעידים על התרחבות פעילות הקבוצות לאזורים שלא התאפיינו בעבר בסוג פעילות זה, כאשר האזור הבולט ביותר הוא ירושלים, בו נרכשו ב-2009 כ-820 דירות בדרך זו. בנוסף, ניתן ללמוד מהדוח שגם רמות ההכנסה של האוכלוסייה שלוקחת חלק בקבוצות הרכישה השתנו. לדוגמא קבוצת רכישה בירושלים כוללת בממוצע 98 רוכשים ששכרם החודשי הממוצע הוא כ-10,000 ₪".

לפי אומדן מינהל הכנסות המדינה, בשנת 2009 נרכשו כ-4,300 דירות באמצעות קבוצות רכישה, מספר זהה לרבע מכלל הדירות שנמכרו על ידי קבלנים באותה שנה. משמע, חמישית מהדירות החדשות בשנת 2009 נרכשו באמצעות קבוצות רכישה (לא כולל דירות הנבנות בבנייה עצמית שלא באמצעות קבוצות רכישה).

על פי הממצאים, שיעור המשקיעים (רוכשים שבבעלותם כבר דירה אחת לפחות), מבין הרוכשים דירה באמצעות קבוצות רכישה, הינו 26% ברמה הארצית (בת"א שיעור זה גבוה ועומד על 44%).

רח' קפלן 1, הקריה ירושלים 91030 טל': 02-5317201 פקס': 02-5695355

מינהל הכנסות המדינה מעריך את הפסד ההכנסות ממיסים הנובע מרכישה באמצעות קבוצות רכישה (מס רכישה ומע"מ על רכישת הקרקע) בכ-211 מיליון ₪.

בנושא השפעות על שוק הנדל"ן, ההערכה היא כי עליית מחירי הדירות החדשות הושפעה בעיקר מהגידול החד בביקוש על רקע השפל בשערי הריבית, וניתן להניח שהשפעת עליית מחירי הקרקעות על מחיר הדירה הינה מועטה. כן עולה מהעבודה, כי ככל הנראה קבוצות הרכישה מגבירות את התחרות בשוק הנדל"ן ואינן הגורם לעליית מחירי הדירות.

יודגש, כי מטרת דוח זה הינה להציג תמונה כוללת המשקפת את העולה מתוך דיווחי עסקאות נדל"ן לרשות המיסים ואין בו כדי נקיטת עמדה כלשהי באשר לתופעה. כמו כן, דוח זה אינו מתייחס להיבטים הנוגעים לרגולציה וסיכונים הקשורים בפעילות קבוצות הרכישה.

## הממצאים

- סך היקף רכישת הקרקעות של קבוצות רכישה (המונות לפחות עשרה חברים)<sup>1</sup> בשנת 2009 נאמד ע"י מינהל הכנסות המדינה בכ-1.9 מיליארד ₪.<sup>2</sup> שווי העסקאות של קבוצות הרכישה, בהתחשב במחיר הסופי של הדירה, נאמד בכ-5.4 מיליארד ₪.
- סך מספר הדירות שנרכשו באמצעות קבוצות רכישה בשנת 2009 נאמד בכ-4.3 אלף דירות, מזה כארבעת אלפים דירות בקבוצות המונות עשרה רוכשים ומעלה. כמות זו מהווה כרבע מכלל הדירות שמכרו קבלנים בשנת 2009.<sup>3</sup> באזורי ת"א והשרון משקלן של קבוצות הרכישה גבוה יותר ונע סביב כ-40% ממספר הדירות הנמכרות ע"י קבלנים.
- אחד המאפיינים הבולטים של קבוצות הרכישה בשנת 2009 הוא שיעור הנמוך יחסית (בהשוואה לשנים קודמות) של משקיעים. שיעור הרוכשים שבעלותם כבר דירה אחת לפחות עמד בשנת 2009 על 26% בלבד. שיעור המשקיעים גבוה יחסית באזור ת"א ובאזור השרון (44%) והוא נמוך בירושלים (25%) (פירוט בגרף מס'1).
- השיעור הנמוך יחסית של משקיעים בא לידי ביטוי בהתרחבות קבוצות הרכישה לאזורים שלא היו מאופיינים בעבר בפעילות מסוג זה, כמו גם אוכלוסיות שבעבר

<sup>1</sup> לא נכללים בחשבון זה קבוצות קטנות יותר, בהנחה שקבוצות כאלו אכן נעדרות אופי קבלני. כמו-כן לא חושב באומדן זה היקף הקבוצות באזורי הצפון, הדרום וחדרה. מתוך פרסומים בתקשורת עולה כי ישנן מספר קבוצות הפעילות באזורים אלו (ב"ש וחדרה בעיקר). אולם עדיין מדובר בהיקפים מצומצמים.

<sup>2</sup> מאחר והאומדן מתבסס על דיווחים לרשויות המס הוא אינו כולל קבוצות שעדיין בשלב ההתארגנות, בכלל זה מספר קבוצות משמעותיות עליהן דווח בתקשורת (כמו למשל "פרויקט אסותא").

<sup>3</sup> לא כולל דירות הנבנות בבניה עצמית שלא באמצעות קבוצות רכישה. המשקל מחושב ביחס לדירות הנמכרות ע"י קבלנים מאחר וקבוצות הרכישה בשנים האחרונות מאופיינות בבניה רוויה, ולפיכך ניתן לראות בהן ובדירות הנמכרות ע"י קבלנים שוק אחד.

לא נמנו על קבוצות רכישה, כאשר האזור הבולט ביותר הוא ירושלים. אזור זה מאופיין במיעוט של קבוצות רכישה, אבל הגודל הממוצע של קבוצה גבוה משמעותית בהשוואה ארצית (98 רוכשים לעומת 26, בהתאמה).

- שכר האוכלוסייה - השכר החודשי הממוצע של חבר בקבוצת רכישה בשנת 2009 עמד על כ-18.3 אלף ₪, אולם השכר החציוני נמוך משמעותית - 12.3 אלף ₪. השווי הממוצע של קרקע שנרכשה עמד על 478 אלף ₪, כאשר השונות גבוהה בין האזורים: באזור ת"א השווי הממוצע לקרקע שנרכשה עמד על כ-790 אלף ₪ ואילו באזור רחובות עמד הממוצע על 226 אלף ₪ בלבד. השכר הממוצע של חברי קבוצות רכישה באזור ירושלים עמד על כמחצית מהממוצע הארצי בקבוצות רכישה. למרות רמות השכר הנמוכות, השווי הממוצע לקרקע שנרכשה באזור זה היה נמוך בכ-13% בלבד מהממוצע הארצי.

- מינהל הכנסות המדינה מעריך את הפסד ההכנסות ממיסים (מע"מ + מס רכישה) בגין פעילות קבוצות הרכישה בשנת 2009 בכ-211 מלש"ח. הפסד זה מורכב מהפסד מע"מ על קרקעות בסך 127 מלש"ח (38% בלבד משווי הקרקעות שנרכשו על ידי קבוצות רכישה, נמכר על ידי יחידים ולכן פטור ממע"מ), בעוד הפסד ההכנסות ממס רכישה על דירת מגורים מסתכם בכ-84 מלש"ח. יצוין, כי בהנחה והדירות שנבנו במסגרת קבוצות רכישה היו נמכרות על ידי קבלנים, היה צפוי להתווסף הפסד מע"מ נוסף על הרווח היזמי בסך של 110 מלש"ח.<sup>4</sup>

#### קבוצות רכישה והשפעות על שוק הנדל"ן:

- **עלית מחירי הדירות החדשות (מקבלנים) מוסברת במידה מועטה בלבד מעליית מחירי הקרקעות** - מבדיקה שעשינו ביחס ל-30 פרויקטים גדולים של קבלנים בשנת 2009 נמצא כי מרבית הקרקעות עליהן הוקמו<sup>5</sup> הפרויקטים כלל לא נרכשו בשנת 2009.<sup>6</sup> בהנחה שפרויקטים אלה מייצגים את כלל הבניה למגורים ב-2009 הרי שגם אם חלה עליה במחירי הקרקעות בשנה האחרונה היא עדיין לא היתה אמורה להביא לעליה משמעותית **בעלות** הקמת הדירה (מנקודת ראות הקבלן) בשנה האחרונה. נציין עוד כי באותם פרויקטים שנדגמו, חלה עליה חדה במחירי הדירות בהשוואה לפרויקטים דומים באותם האזורים בשנים האחרונות. המשמעות היא שהעלייה החדה במחירי הדירות בשנת 2009 נבעה באופן חלקי בלבד מהגידול בעלויות הקרקע והיא הושפעה בעיקר מהגידול החד בביקוש, על רקע השפל בשערי הריבית.

<sup>4</sup> חשוב להדגיש כי מדובר במודל סטטי. כלומר, ללא שינוי התנהגות (דהיינו, הנחה לפיה כמות הדירות שנרכשו לא היתה משתנה גם תחת נטל מיסוי גבוה יותר).

<sup>5</sup> לא בהכרח החלה בנייתם. הכוונה לפרויקטים מובילים בכמות המכירות.

<sup>6</sup> מרביתן נרכשו עד שנת 2007 בעוד שקבוצות הרכישה תפסו תאוצה בשלוש השנים האחרונות.

- קבוצות הרכישה מגבירות את התחרות בשוק הנדל"ן ואינן הגורם לעליית המחירים** - בנוסף לאמור בפסקה לעיל, ערכנו בדיקה מדגמית ביחס לאתרים בהם פעלו קבוצות רכישה במקביל לבניה של קבלנים. בבדיקה בחנו את שיעור השינוי במחירי הדירות של הקבלנים לאחר סיום התארגנות קבוצת הרכישה (מוגדר כתאריך העסקה של רכישת הקרקע ע"י הקבוצה, כפי שדווחה לרשויות המס),<sup>7</sup> לבין רמות המחירים באותו הפרויקט טרם סיום התארגנות הקבוצה. נבחן האם באופן מובהק נרשמה עליית מחירים בין שתי תקופות אלו והאם עליה זו, אם היתה, גבוהה מעליית המחירים באזור כולו בין אותן התקופות.

הבדיקה העלתה כי בתקופה **שלאחר סיום** התארגנות קבוצת הרכישה, קצב עליית מחירי הדירות הנמכרות ע"י קבלנים **באותם אתרים** היה גבוה יותר מאשר באזור כולו (דירות חדשות בלבד). יש בממצא זה כדי להעיד על כך שקבוצות הרכישה מגבירות את התחרות בענף ואינן הגורם לעלייה במחירי הדירות.
- החיסכון במע"מ ברכישת קרקעות מפרטיים ע"י קבוצות רכישה "תרם" במידה שולית לעלית מחירי הדירות בשנת 2009** - בדיקה שערכנו לגבי המחיר ששולם ע"י קבוצות רכישה בקרקעות שנרכשו מאנשים פרטיים (ולכן לא היו חייבות במע"מ), בהשוואה לקרקעות אחרות שנמכרו באותם האזורים (גושים סמוכים) העלתה כי החיסכון במע"מ אכן "איפשר" לקבוצת הרכישה להציע מחיר גבוה על הקרקע מאשר ערכה הריאלי.<sup>8</sup> יחד עם זאת כאמור, לאור העובדה שמשקל הקרקעות הפרטיות שנרכשו ע"י קבוצות רכישה עמד על פחות מ-40%, ומשקל הקרקעות שנרכשו בשנת 2009 ע"י קבלנים ועליהן נבנו פרויקטים בשנה האחרונה היה נמוך עוד יותר, "תרומת" גורם זה במונחים של גידול בעלות הקמת הדירה בשנת 2009 אינה משמעותית.

## נספח

### **א. בסיס הנתונים**

על מנת לאמוד את היקף פעילות קבוצות הרכישה ביצענו פילוח ראשוני באמצעות קובץ הנדל"ן,<sup>9</sup> תוך זיהוי עסקאות רכישה של קרקעות ע"י יחידים (כלומר, לא חברות/שותפויות וכדומה). בשלב השני "נשלפו" תאריכי עסקאות בהן נערכו לפחות עשר עסקאות באותו היום.<sup>10</sup> בשלב הזיהוי הסופי של הקבוצות נערכה בדיקה פרטנית של עסקאות אלו מול מערכת השאילתות במיסוי מקרקעין, המכילה אינפורמציה

<sup>7</sup> כלומר, השלב בו קטן ההיצע של דירות חדשות וההיצע הנותר בגוש המסוים מורכב כולו מדירות הנבנות ע"י קבלנים.

<sup>8</sup> הבדיקה נערכה תוך השוואת שיעור השבח השנתי על הקרקע, בין קרקע בה המוכר היה פרטי לקרקע בה המוכר היה עוסק מורשה.

<sup>9</sup> קובץ המכיל את כלל העסקאות במקרקעין, כפי שהן מדווחות לאגף מיסוי מקרקעין ברשות המיסים.

<sup>10</sup> זאת מאחר וכאשר מדובר ברכישה מאורגנת תאריך הרכישה יהיה זהה לכל חברי הקבוצה.

רחבה יותר על העסקה, הכוללת בין היתר פרטי גוש/חלקה ומייצג.<sup>11</sup> עסקאות שזוהו באותו הגוש/חלקה (או חלקות צמודות) והמייצג בהן הוא זהה, זוהו כקבוצות רכישה.

## **ב. המתודולוגיה של עריכת אומדן אבדן ההכנסות ממיסים בגין קבוצות רכישה**

לאחר שנאמד היקף הפעילות של קבוצות הרכישה נאמד הפסד ההכנסות ממיסים תחת שתי הנחות בסיסיות:

- מיסוי קבוצות הרכישה באופן זהה לזה של קבלנים לא היה משנה את היקף פעילות הקבוצות (כלומר, מודל סטטי). כך למשל, אם יחול חיוב במע"מ על קרקעות הנרכשות מפרטיים ע"י חברי קבוצת הרכישה, לא יהיה בכך כדי לצמצם את תופעת קבוצות הרכישה.
- קיים פער בין הרווח היזמי של הקבלן ל"עמלה" שגובה מארגן קבוצת הרכישה (הנובע מעצם הסיכון הגבוה יותר של הקבלן). לפיכך נוצר הפסד הכנסות ממע"מ על הפרש ברווח היזמי.

### **1. חישוב אומדן ההכנסות ממע"מ בגין הקרקעות שנרכשו.**

על מנת לחשב את הפסד ההכנסות ממע"מ על קרקעות זוהו באמצעות קובץ הנדל"ן זהות המוכרים של אותן קרקעות (האם הם יחידים או חברה). נמצא כי בממוצע ארצי שווי הקרקעות שנמכרו ע"י יחידים לקבוצות רכישה עומד על כ-38% מסך הקרקעות שנמכרו לקבוצות רכישה (שיעור גבוה יחסית של יחידים נמצא באזור רחובות ואילו שיעור נמוך מאד נמצא באזור ירושלים). על שווי זה חושב מע"מ בשיעור של 16%.

### **2. חישוב אומדן הפסד ההכנסות בגין המע"מ על הרווח היזמי.**

בהתבסס על הערכות של גופים מקצועיים (שמאי מקרקעין), שיעור הרווח היזמי של קבלן (ביחס למחיר הדירה) עומד על 20%, לעומת שיעור של 5% בלבד שנוטלים מארגני קבוצות הרכישה (כפועל יוצא של פערים בסיכון ביניהם).

על מנת לחשב את מחיר הדירה בקבוצת רכישה הערכנו את משקל מחיר הקרקע (שהוא המשתנה הידוע לנו) בסך מחיר הדירה, תוך התחשבות בשונות משתנה זה באזורים שונים. המשקל שנאמד לגבי רכיב הקרקע הוא כדלקמן:

אזור ת"א – 50%.

אזור המרכז – 45%.

<sup>11</sup> בעסקאות של קבוצת רכישה יהיה אותו המייצג לחברי הקבוצה, בניגוד למשל לבניה עצמית.

- אזור השרון – 40%.
- אזור רחובות -35%.
- אזור ירושלים – 40%.

נציין כי משקלות אלו נאמדו בהתבסס על השוואת מחירים בין דירות של קבלנים בגוש/חלקה מסוימים לבין מחירי קרקע שנרכשה באותו האזור ע"י קבוצת רכישה, תוך הנחה שקיים פער של 15% בין מחיר דירה הנרכשת מקבלן למחיר דירה דומה הנרכשת מקבוצת רכישה.

### **ב.3 חישוב אומדן הפסד ההכנסות ממס רכישה על דירת מגורים (בכלל זה "דירה נוספת").**

בהתבסס על נתוני הרוכשים בקבוצות רכישה נערכה הצלבה של אוכלוסיה זו עם נתוני האוכלוסייה שרכשה דירה בשנים 2002-2009.<sup>12</sup> בהנחה שמשך ההחזקה של דירת מגורים הוא כ-10 שנים נערך "ניפוח" של האוכלוסייה (בהנחה של שיעור שנתי דומה של משפרי דיור בשנה התשיעית והעשירית). נמצא כי שיעור זה בממוצע ארצי עומד על 26%. להלן שיעור הרוכשים מקרב קבוצות רכישה המחזיקים לפחות בדירה אחת (מעבר לדירה שנרכשה באמצעות הקבוצה) לפי אזורים:

- אזור ת"א – 43%.
- אזור המרכז – 27%.
- אזור השרון – 44%.
- אזור רחובות -32%.
- אזור ירושלים – 25%.

בהתבסס על התפלגות זו ומחירי הדירות שנאמדו בסעיף ב.2 חושב מס הרכישה שהיה נגבה לו היינו רואים בעסקת רכישה הקרקע עסקה של רכישת דירת מגורים (כולל רכיב מס הרכישה שהיה משולם על הקרקע ע"י הקבלן, בניכוי 26% מסכום זה, בשל ה"חיסכון" במס לקבלן הנובע מניכוי מס הרכישה מההכנסה החייבת). מסכום זה קוזז מס הרכישה ששולם בפועל על הקרקע.

### **ג. קבוצות רכישה – מאפיינים**

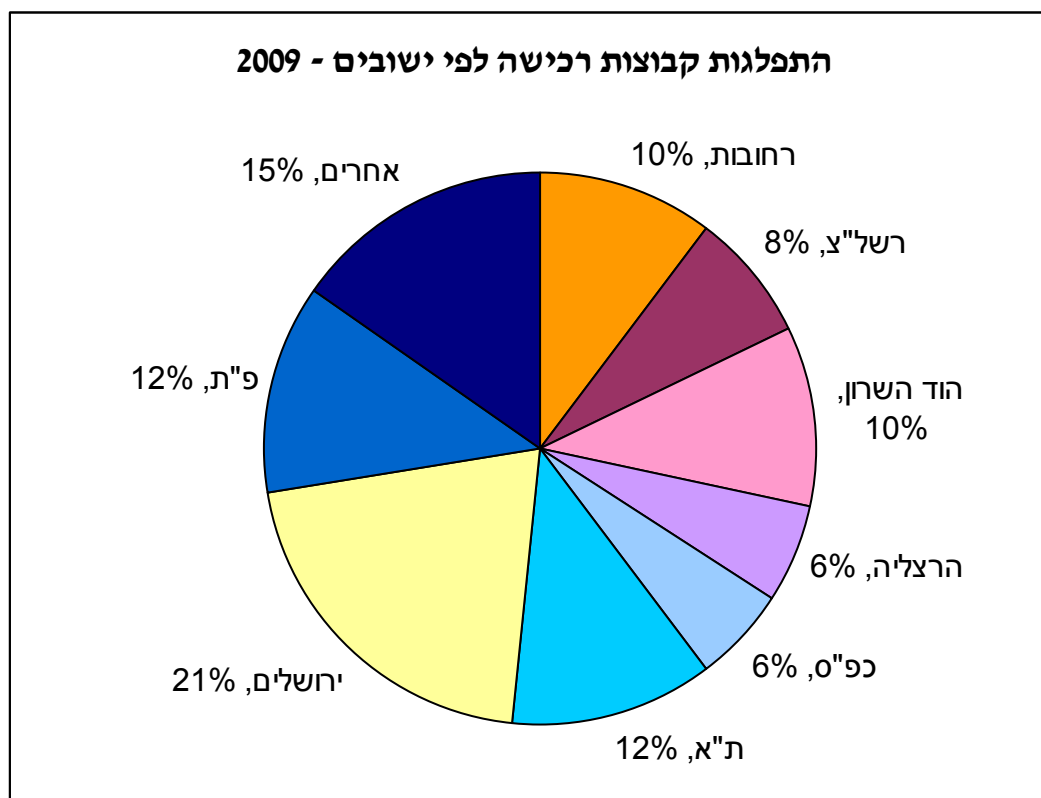
בלוח 1 מוצגת התפלגות הרכישות בקבוצות רכישה לפי אזורי מיסוי מקרקעין, אומדן המחיר הסופי הממוצע של דירה בפרויקטים אלו והמחיר הממוצע לדירה מקבלן באזור (תוך התחשבות בתמהיל הישויבים בהן פועלות קבוצות הרכישה).

<sup>12</sup> לא קיימים נתונים בקובץ הנדל"ן לשנים מוקדמות יותר.

לוח 1 – קבוצות רכישה 2009 – התפלגות רכישות ואומדן מחיר ממוצע לדירה, לפי אזורים		
אזור מיסוי מקרקעין	מספר דירות שנרכשו	אומדן מחיר ממוצע לדירה
המרכז	716	1,339
ירושלים	817	1,054
ת"א	471	1,839
נתניה	1,035	1,549
רחובות	889	1,224
סה"כ	3,929	1,369

מקור: שע"מ; עיבודי מינהל הכנסות המדינה.  
הערה:  
לא כולל קבוצות המונות פחות מעשרה רוכשים.

בגרף 1 להלן מוצגת התפלגות מספר הדירות שנרכשו בשנת 2009 ע"י קבוצות רכישה לפי ישובים. מצוינים בגרף ישובים עם משקל של לפחות 5% מהסה"כ הארצי.



בלוח 2 מוצגים נתוני השכר החודשי של חברים בקבוצות רכישה ומחירי הקרקע שנרכשה, לפי אזורים:

לוח 2 – שכר של רוכשים בקבוצות רכישה ומחיר הקרקע הנרכשת - 2009				
מחיר הקרקע הנרכשת		שכר חודשי		
חציון	ממוצע	חציון	ממוצע	אזור
360,000	378,015	11,272	15,122	המרכז
362,445	417,604	6,781	9,922	ירושלים
510,855	790,003	16,341	20,579	ת"א
542,000	655,971	14,342	24,962	השרון
219,600	225,816	11,787	16,962	רחובות
362,445	477,541	12,313	18,328	ארצי

הממצאים מתוארים בגרף 2 וממחישים את השכר הנמוך של חברי קבוצות הרכישה באזור ירושלים, לא רק ביחס להכנסה באזורים אחרים, אלא גם ביחס למחיר הקרקע הנרכשת. עוד ניתן לראות מהגרף שגם באזור ת"א שווי הקרקע הנרכשת גבוה יחסית לרמות ההכנסה של הרוכשים (אם מניחים קיומו של מתאם בין רמת השכר למחיר הקרקע הנרכשת).

