

Nieruchomości Firmy najczęściej zawierają umowy na leasing zwrotny

Rynek nadrabia dystans do Zachodu



DOMINUJE Większość zawieranych umów leasingu nieruchomości dotyczy leasingu zwrotnego — twierdzi Mateusz Skubiszewski, dyrektor pionu nieruchomości w BRE Leasing. fot. BS

Leasing nieruchomości w Polsce dopiero zdobywa popularność. Firmy zwykle decydują się na odmianę zwrotną, aby odzyskać zamrożony kapitał.

Leasing nieruchomości to stosunkowo nowy i jeszcze nie w pełni dojrzały segment rynku w Polsce. Z informacji Związku Przedsiębiorstw Leasingowych (ZPL) wynika, że co roku odnotowuje on kilkasetprocentowy wzrost, co sprawia, że jego udział w krajowym rynku leasingu zbliża się do obserwowanego w Unii Europejskiej. Mimo to liczba umów dotyczących nieruchomości wciąż stanowi niewielki procent wszystkich transakcji leasingowych. Powód? Leasingodawcy do ubiegłego roku swoją ofertę kierowali wyłącznie do dużych i średnich firm, których roczne dochody zamykają się w przedziale 10-150 mln zł. Dlatego o tym segmencie rynku leasingu decydowały dotąd pojedyncze transakcje o wartości kilkuset milionów złotych, dotyczące dużych obiektów, np. wielkopowierzchniowych centrów handlowych lub budynków biurowych.

niowych centrów handlowych lub budynków biurowych.

Obecnie firmy leasingowe obniżyły już dotychczasowy poziom wartości transakcji z kilkunastu do jednego miliona złotych. Jednak zdaniem Roberta Mandżunowskiego, członka zarządu w firmie LHI Leasing Polska, ten trend zostanie utrzymany.

— Jestem przekonany, że w leasingu nieruchomości nadal dominować będą transakcje o dużej wartości, a rynek nie stanie się masowy. Przedsiębiorcy będą raczej bardzo selektywnie korzystać z tego narzędzia finansowego w celu osiągnięcia konkretnych korzyści i zamierzeń. Rynek leasingu nieruchomości jest trudny, ponieważ podlega cyklom koniunkturalnym dotyczącym całej gospodarki, a głównie branży budowlanej. Istotnymi czynnikami, które zadecydują o jego dalszym tempie wzrostu, będą: poziom inwestycji budowlanych, ekspansja sieci handlowych, a także dalsze inwestycje przedsiębiorstw w nieruchomości biurowe i logistyczne — wylicza Robert Mandżunowski.

W tym segmencie rynku leasingu na razie z powodzeniem działa zaledwie kilka firm. Z danych ZPL wynika, że niemal cała wartość rynku leasingu nieruchomości w 2005 r. — około 2,2 mld zł z 2,5 mld zł — przypadła na trzy z nich: ING Lease Polska, LHI Leasing Polska oraz BRE Leasing. Z pozostałych siedmiu firm leasingowych — zrzeszonych w ZPL — które mogły pochwalić się zawarciem w 2005 r. umowy na leasing nieruchomości, jedynie Fortis Bank Polska przekroczył granicę 100 mln zł.

Korzyści

W leasingu nieruchomości — podobnie jak w każdym innym — stosowana jest zarówno odmiana operacyjna jak i finansowa. Różnica między nimi sprowadza się do tego, że w operacyjnym odpisów amortyzacyjnych dokonuje leasingodawca, natomiast w finansowym jego klient. W leasingu operacyjnym całość opłat stanowi koszt uzyskania przychodu. Firma leasingowa dokonuje rozliczenia podatku VAT. Z tego tytułu leasingobiorcy nie obciążają żadne dodatkowe koszty. W leasingu finansowym spłaty rat kapitałowych, stanowiących część opłat, nie obniżają podstawy opodatkowania.

Obok tych typowych form leasingu coraz większą popularnością zaczynają cieszyć się formy występujące tylko w tym segmencie rynku, m.in. leasing zwrotny. Obecnie większość spośród zawieranych umów dotyczy tej formy leasingu.

— Leasing zwrotny oznacza transakcję, w której właściciel nieruchomości sprzedaje ją i jednocześnie zawiera umowę wieloletniego jej leasingu. W ramach tej umowy leasingobiorca otrzymuje możliwość nieprzerwanego użytkowania obiektu — wyjaśnia Mateusz Skubiszewski, dyrektor pionu nieruchomości w BRE Leasing.

Leasing zwrotny urealnia wartość nieruchomości, a firmie umożliwia odzyskanie zamrożonych w niej środków. Pozwala to jej na zachowanie ciągłości korzystania z majątku, a także dostarcza pieniędzy na konieczne inwestycje i dalszy rozwój. Kolejnym istotnym czynnikiem zachęcającym przedsiębiorców do korzystania z leasingu nieruchomości jest także możliwość wliczenia rat leasingowych wraz z opłatami początkowymi w koszty uzyskania przychodu. Dzięki temu firma ma możliwość obniżenia wysokości zobowiązań podatkowych oraz poprawienia swojej płynności finansowej. Dodatkowo leasing nieruchomości umożliwia skrócenie czasu amortyzacji z 40 do 15 lat, bowiem raty leasingowe są dla firmy w całości kosztem — wyjaśnia Mariusz Kurzac, dyrektor marketingu i sprzedaży w ING Lease Polska.

Firma korzystająca z usługi może w umowie leasingu zwrotnego zapewnić sobie także prawo do ponownego odkupienia nieruchomości po ustalonej cenie po zakończeniu kontraktu. Dzięki temu uzyska korzyści wynikające ze wzrastającej z każdym rokiem wartości nieruchomości.

Najchętniej oddawane

Najczęściej oddawanymi w leasing nieruchomości są obecnie m.in.: budynki biurowe, hale magazynowe, hotele, sklepy, centra handlowe i logistyczne, autoryzowane salony samochodowe, hale i zakłady produkcyjne wraz z prawem własności gruntu lub prawem wieczystego użytkowania gruntu wraz z częściami składowymi.



WYJĄTKÓW NIE MA

Przedmiotem leasingu zwrotnego są już nie tylko biurowce, ale także obiekty produkcyjne, magazynowe, a nawet centra handlowe.
fot. MW

— Duży udział w liczbie przeprowadzonych przez nas transakcji leasingu przypada na obiekty handlowe, w dalszej kolejności biurowe, logistyczne i przemysłowe. Istotne w przypadku tych obiektów jest to, by były one na tyle uniwersalne, aby po przeprowadzeniu niewielkich prac adaptacyjnych mogły być użytkowane przez każdy inny podmiot z danej branży. W przypadku biurowców transakcje dotyczą przede wszystkim budynków zlokalizowanych w atrakcyjnych częściach miast; w centrach lub na tych obszarach, które w najbliższych latach będą rozwijały się szczególnie dynamicznie — mówi Robert Mandżunowski.

Leasing nieruchomości jest szczególnie atrakcyjny dla firm z branż: tekstylnej, farmaceutycznej, metalowej, motoryzacyjnej, spożywczej, logistycznej. Takie przedsiębiorstwa powinny charakteryzować się dużym potencjałem rozwoju, być liderami w swoich branżach, osiągać w nich wyniki na poziomie średniej lub powyżej średniej. Ponadto bardzo istotne są dobre wskaźniki ekonomiczne służące do oceny danej firmy, m.in.: wskaźniki płynności, zwrotu z kapitału, zwrotu z aktywów, pokrycia zobowiązań kapitałem własnym.

Przy zawieraniu umów na leasing zwrotny firmy leasingowe wykazują się dużą ostrożnością. Badają, czy przy długofalowej współpracy, jaką obie strony planują, podpisując umowę, leasingobiorca będzie mógł wywiązać się z warunków tej umowy, a szczególnie czy będzie spłacał raty leasingowe.

Marcin Musioł

m.musiol@pb.pl ☎ 022-333-98-15

2,5

mld zł ■ Taka była wartość nieruchomości oddanych w leasing w Polsce w 2005 roku...

73

■ ...a tyle obiektów w 2005 r. oddały w leasing firmy należące do ZPL.