



Leasing nieruchomości sposobem na pozyskanie kapitału

W obecnych warunkach rynkowych duża część przedsiębiorców ma problemy z pozyskaniem kapitału nie tylko na rozwój i kolejne inwestycje, ale również na działalność operacyjną. Leasing nieruchomości może okazać się zbawienny zarówno dla podmiotów chcących zainwestować w nowe obiekty, jak również dla tych, które posiadają nieruchomości i chciałyby upłynnić zamrożony w nich kapitał.

Leasing inwestycyjny

Przedsiębiorcy, którzy chcą sfinansować inwestycję od początku do końca mogą skorzystać z tzw. „leasingu inwestycyjnego”. W przypadku tej formy finansowania to firma leasingowa zajmuje się pozyskiwaniem środków (leasingobiorca pokrywa jedynie część kosztów inwestycyjnych). Wysokość wkładu własnego ustalana jest indywidualnie. Dla tej formy leasingu istotne jest, że płatności związane z leasingiem rozpoczynają się dopiero po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu i wejściu w życie umowy leasingu.

Leasing zwrotny

Przedmiotem leasingu mogą być również gotowe, działające już obiekty, będące w posiadaniu przedsiębiorcy. W takim przypadku przedsiębiorca sprzedaje nieruchomość, której jest właścicielem, firmie leasingowej, a następnie, na podstawie umowy leasingu, w dalszym ciągu z niej korzysta płacąc wynikające z umowy wynagrodzenie dla leasingodawcy. Co istotne: nieruchomość kupowana jest po cenach rynkowych. Dzięki tej formie leasingu następuje uwolnienie zamrożonych środków, które mogą zostać przeznaczone na inne inwestycje lub działalność operacyjną.

W transakcjach leasingu, leasingobiorcy otrzymują najczęściej opcję nabycia przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy. I co istotne: taka opcja zawiera cenę sprzedaży wyliczoną już na samym początku umowy leasingu. Jest to bardzo ważne dla leasingobiorcy, gdyż już dziś zna on cenę po jakiej nabędzie przedmiot leasingu i w ten sposób może zoptymalizować sobie długoterminowe przepływy pieniężne. Opcja taka jest szczególnie istotna dla tych leasingobiorców, dla których leasingowane nieruchomości stanowią strategiczne aktywa. Nie bez znaczenia jest tu także element inwestycyjny. Dobrze zarządzane nieruchomości stanowią doskonałą formę zabezpieczenia kapitału w średnio- i długookresowej perspektywie.

Finansowane obiekty

Przy pomocy leasingu możemy finansować szerokie spektrum obiektów: od specjalistycznych magazynów poprzez nieruchomości produkcyjne aż do centrów handlowych i budynków biurowych.

Koszty leasingu

Wartym podkreślenia jest również fakt, iż leasing umożliwia zaliczenie w poczet kosztów uzyskania przychodu rat leasingowych w pełnej wysokości wraz z opłatą wstępną. W przypadku kredytu bankowego kosztem dla przedsiębiorcy są jedynie odsetki oraz odpisy amortyzacyjne związane ze środkiem trwałym – nieruchomością. W przeciwieństwie do kredytu, leasing umożliwia ponadto pozabilansowe ujęcie finansowanej nieruchomości (transakcje off-balance).

Wpływa to pozytywnie na wskaźnik zwrotu na aktywach (ROA). *Z tego powodu transakcje leasingu cieszą się powodzeniem wśród spółek notowanych na Gieldzie Papierów Wartościowych, dla których niezwykle ważna jest optymalizacja wskaźników finansowych – mówi Robert Mandżunowski, prezes spółki LHI Leasing Polska.*

Dostępność

W panującej obecnie na rynku sytuacji zaletą leasingu jest także jego większa dostępność w porównaniu z kredytem inwestycyjnym. Banki niechętnie finansują zakup nieruchomości dla przedsiębiorstw. Z reguły powodem odmowy udzielenia kredytu jest brak satysfakcjonujących bank zabezpieczeń. Związane jest to z dużym ryzykiem transakcji. W przypadku nie wywiązania się przedsiębiorcy ze swoich zobowiązań kredytowych odzyskanie przez bank finansowanego obiektu jest bowiem czasochłonne i kosztowne.

Wzrost popularności leasingu nieruchomości

Należy zauważyć, że leasing nieruchomości wzrósł w 2008 o 7,2% w stosunku do roku poprzedniego. Wyróżnia go to na tle całego rynku leasingu, który w tym samym czasie zanotował wzrost na poziomie 0,3%.

Uważam, że w krótkim czasie nastąpi jeszcze większy wzrost zainteresowania leasingiem, gdyż ta forma finansowania w każdym przypadku dostosowana jest do indywidualnych potrzeb klienta. Takie motto przyświeca działalności LHI, gdyż każdy klient jest traktowany z uwzględnieniem jego specyfiki działania – stwierdza Robert Mandżunowski.