
Dlaczego przedsiębiorstwa powinny zainteresować się leasingiem nieruchomości?

Leasing nieruchomości niesie ze sobą wiele korzyści związanych m.in. z poprawą płynności, optymalizacją bilansu oraz optymalizacją podatkową. Z tej formy finansowania lub refinansowania nieruchomości korzystają głównie przedsiębiorstwa, choć produkt ten doskonale sprawdza się także w przypadku jednostek samorządu terytorialnego.

Historia leasingu nieruchomości w Polsce sięga wstecz do połowy lat 90-tych, kiedy z tej formy finansowania zaczęły korzystać inwestorzy zagraniczni, którzy doskonale znali zalety tego produktu ze swoich rodzimych rynków. Polscy przedsiębiorcy także dostrzegli jego zalety i jeśli porównamy dane odnośnie całkowitego wolumenu zrealizowanych transakcji leasingu np. w roku 1999 i 2008 to okaże się na przestrzeni tych kilku lat zanotowany został przyrost rzędu 60%. Średniorocznie mówimy zatem o przyroście wolumenu wartości tego typu transakcji w wysokości 6%.

Które przedsiębiorstwa najchętniej i dlaczego korzystają z tej formy finansowania i jakie płyną z tego korzyści?

Wśród takich przedsiębiorstw wyróżniamy najczęściej:

- spółki giełdowe
- developerów
- inne podmioty komercyjne dla których nieruchomości stanowią strategiczne aktywa a które chcą uwolnić zaangażowany w nie kapitał.

Jak wspomniano już wyżej, odrębną grupę podmiotów zainteresowanych leasingiem nieruchomości stanowią jednostki samorządu terytorialnego.

Poniżej przedstawiam krótkie omówienie podstawowych korzyści dla w/w podmiotów płynących z transakcji leasingu nieruchomości.

Zwiększenie płynności

Jest to jeden z najbardziej oczywistych argumentów przemawiających za leasingiem.

Przedsiębiorstwom, które same sfinansowały inwestycje w nieruchomości, leasing zwrotny pozwala na uwolnienie zamrożonych środków, które mogą być przeznaczone na innego rodzaju działalność. Na podstawie umowy leasingu firma ma prawo do nieprzerwanego korzystania z nieruchomości z dodatkowym efektem w postaci pozyskania najbardziej płynnych środków obrotowych, czyli gotówki.

Długookresowe finansowanie

Wysokie koszty inwestycji w nieruchomości oraz długookresowe ich używanie wymagają długookresowego finansowania. Umowy leasingu są zawierane zwykle na okres 10 – 25 lat. Przedsiębiorcom umożliwiają one dalekowzroczne planowanie i pozwalają na skoncentrowanie uwagi na prowadzeniu bieżącej działalności.

Planowanie finansowe

Długoterminowy leasing nieruchomości zapewnia komfort uniezależnienia się od zmieniających się warunków finansowania. Zawarta umowa od samego początku jasno określa koszty, jakie korzystający będzie ponosił przez lata. Leasing może być zarówno formą finansowania bilansowego jak i pozabilansowego.

Leasing może być także użyty w celu refinansowania kredytu, co pozwala na:

- obniżenie wysokości bieżących rat
- wydłużenie finansowania
- wydłużenie amortyzacji finansowania

Dla spółek giełdowych szczególnie interesujący może być efekt off-balance, czyli finansowanie pozabilansowe, które umożliwia transakcja leasingu. Oznacza to, że ani finansowane aktywa w postaci nieruchomości ani zobowiązania długoterminowe z tego tytułu nie obciążają aktywów i pasywów bilansu. Ma to wpływ na lepszy wizerunek przedsiębiorstwa w stosunku do akcjonariuszy i banków oraz pozwala na przeniesie ryzyka nieruchomości na zewnątrz. Taka konstrukcja transakcji pozwala na zachowanie wyżej wymienionych korzyści oraz optymalizację wskaźników finansowych takich ROE, ROA oraz wskaźników zadłużenia.

Dostrzegam także coraz większe zainteresowanie leasingiem ze strony developerów. Wiąże się to z faktem, że w czasie spowolnienia gospodarczego oraz braku potencjalnych inwestorów na rynku, którzy są gotowi płacić oczekiwane przez developerów ceny za nieruchomości, transakcje leasingu zwrotnego mogą okazać się doskonałym środkiem na zrealizowanie zysku ze sprzedaży nieruchomości przy jednoczesnym utrzymaniu kontroli nad nią. Nasza firma jest w stanie tak ustrukturyzować transakcję, aby w odpowiednim dla developera momencie mógł on „wyjść” z transakcji realizując dodatkowy zysk.

Wspomnianą wcześniej, bardzo ważną grupą leasingobiorców, mogą stać się w najbliższym czasie jednostki samorządu terytorialnego: miasta i gminy. Wypełnianie zadań statutowych tych podmiotów związanych np. z budową obiektów użyteczności publicznej jest bardzo kapitałochłonne. Dotychczas najbardziej popularną i zarazem najprostszą dla miast i gmin formą finansowania był kredyt bankowy lub emisja obligacji. Te formy finansowania mają jednak zasadniczy wpływ na obciążenie budżetu miasta lub gminy. Natomiast zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego nie wchodzi w pojęcie DŁUGU

zgodnie z ustawą o finansach publicznych. Umożliwia to realizację przedsięwzięć inwestycyjnych bez ryzyka przekroczenia limitu z ustawy wynoszącego 60% planowanych dochodów budżetowych jak i finansowanie wkładu własnego przy inwestycjach wspieranych przez fundusze europejskie. Leasing jako instrument inżynierii finansowej od wielu lat jest wykorzystywany np. w Niemczech lub Anglii. Nasza firma ma na rynku niemieckim bardzo bogate doświadczenie w tym zakresie, które wykorzystujemy także podczas rozmów z władzami miast i gmin w Polsce.

Transakcje leasingu nieruchomości są poza wymienionymi wcześniej ewidentnymi korzyściami, co bardzo istotne, bezpieczne dla leasingobiorców ze strategicznego punktu widzenia. Mam tu na myśli możliwość nabycia zwrotnego nieruchomości po zakończeniu okresu leasingu za góry ustaloną z leasingodawcą cenę. Ma to tę zaletę, że leasingobiorca od samego początku transakcji wie, w jakim czasie i za jaką cenę odkupi nieruchomość od leasingobiorcy. Ma to szczególne znaczenie dla tych przedsiębiorstw, dla których nieruchomości stanowią strategiczne aktywa wykorzystywane długoterminowo dla ich działalności operacyjnej.



Autor: Marcin Czajka, Dyrektor Sprzedaży
LHI Leasing Polska sp. z o.o