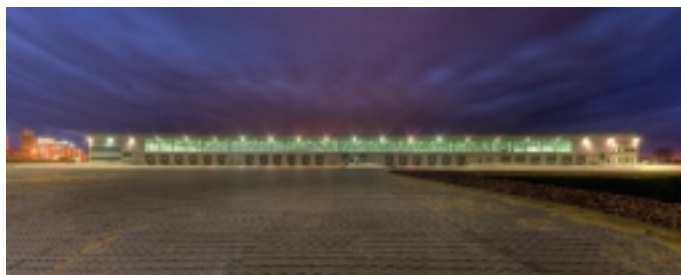


Nemovitosti - popelky českého leasingu



Author: Petr Bým | Published: 15.02.2013

Aby kdokoli mohl poskytovat leasing nemovitostí, potřebuje poměrně široký okruh odborníků, a to nejen z oblasti financí či realitního práva, ale také stavebnictví či správy budov. Leasingová společnost je totiž dlouhodobě majitelem objektu, který je předmětem leasingové smlouvy,“ vysvětluje Josef Bláha z Erste Group Immorent, proč je u nás nabídka realitního leasingu nepříliš široká, a dodává: „To, že nemovitost užívá klient, ale je vlastnictvím leasingové společnosti, klade na její reputaci obrovské nároky. Proto dnes u nás realitní leasing poskytují jen renomované bankovní skupiny.“

Zajímavé je, že význam či váha realitního leasingu u nás (poměřováno v rámci celého tohoto segmentu financování) je víceméně stabilní. Jeho podíl na celku se už dlouhá léta pohybuje někde mezi 8 - 10 %, přičemž horní úvrať tohoto intervalu za posledních dvacet let překročil jen 2×.

Jen limitovaný úspěch

Loňský objem realitního leasingu v České republice dosáhl 3,1 mld. Kč, což meziročně znamenalo růst ve výši 14 %. Toto číslo je potěšitelné jen zdánlivě, vychází totiž z velmi nízké základny. Roky 2010 a 2011 totiž byly pro český leasing nemovitostí velmi špatné a jeho objem klesl dokonce pod úroveň, dosaženou v roce 1998. Stejně málo povzbudivě vypadá porovnání loňského roku s lety „předkrizovými“. Ve svém nejlepším roce (2005) via leasing získaly majitele, respektive uživatele nemovitosti za 12,6 mld. Kč. Celý realitní segment tedy za pár posledních let vykazuje propad o 75 %. To je dokonce ještě větší pokles než vykazuje celý sektor - oproti rekordnímu roku 2007 se leasingové obchody propadly „jen“ o 70 %.

Objem realitních leasingových obchodů

Pramen: ČFLA

Dobré zprávy

Ve skrumáži nijak úžasných čísel, respektive nepříliš oslnivých výsledků tuzemského leasingu nemovitostí by nicméně neměly zapadnout dvě dobré zprávy: poslední tři roky zájem o něj roste (což obecně o leasingu neplatí) a loni také bylo uzavřeno podstatně více kontraktů. Nových smluv, kdy byl předmět leasingu také předán nájemci (většinou budoucímu majiteli, drtivou převahu obchodů představoval leasing finanční) k užívání, bylo loni 41, když rok předtím jich bylo jen 21. K tomu bylo jaksí navíc uzavřeno 6 dalších leasingových dohod, k jejich praktickému naplnění ale v roce 2012 nedošlo.

Celkově dnes členské společnosti ČFLA spravují 587 aktivních leasingových smluv, když v tomto souhrnu je podíl leasingu operativního (tj. svou podstatou nájemního) větší, 188 smluv představuje zhruba třetinu všech kontraktů. Přitom všechny uvedené smlouvy pro leasingové společnosti reprezentují pohledávky v hodnotě 40,9 mld. Kč. Podle údajů společnosti Immorent jako předmět leasingu dominují logistické haly, obchodní domy a kanceláře, když typickým klientem bývá společnost, která sanuje vlastní potřeby, developerská společnost, která objekt hodlá nejméně pět let vlastnit, či investiční společnost, která nemovitost dále pronajímá.

Zájem o realitní leasing - i přes zmíněné objektivní i subjektivní potíže - by měl pomalu narůstat. Na jedné straně je „postižen“ nutným převodem vlastnických práv po vypršení smlouvy, a tudíž vícenákladem ve výši 4 % ceny. „Nad druhou stranu je ale právě vlastnictví nemovitosti pro leasingovou společnost výrazně lepší instrument zajištění, než jaké poskytuje běžná úvěrová struktura,“ říká Josef Bláha, a to se podle něj odráží v menších požadavcích na vlastní zdroje klienta i delší dobu financování.

15.02.2013 08:55, Petr Bým