

Petr Fišer, UniCredit Leasing: vůči krizi není resistantní ani leasing

Author: SF / Petr Bým | Published: 23.03.2010

Čemu hlavně přičítáte loňský propad leasingu nemovitostí? Může nějakou roli sehrát i tradice, malá zakotvenost tohoto typu financování nemovitostí v české ekonomice?

U „propadu“ jako takového nemůže tradice hrát žádnou roli, jinak bychom argumentem opaku museli dojít k názoru, že v době před krizí tradice původní objemy neovlivnila, zatímco nyní v krizových dobách ano. Současný, a to opravdu značný propad leasingového nemovitostního trhu, bych proto dával do souvislosti výlučně s dopadem krize na celou nemovitostní branži. Absence daňových výhod pro leasingový produkt i obecně jistá rezervovanost investorů k němu se samozřejmě projevovaly i dříve, dalo by se však říci, že to je právě ekonomická recese, která pozastavila proces vzrůstu oblíbenosti leasingového produktu mezi realitními investory. Vzrůstající oblíbenost leasingu jakožto formy financování nemovitostí je přitom z porovnání výsledků leasingového trhu v letech před rokem 2008 zcela jasně patrna.

Banky dnes development, resp. stavební investice financují spíše neochotně, řada firem se ocitla v platební tísní. Proč v takové situaci není poptávka třeba po zpětném leasingu?

Leasing určitě nespí, řada investic se v současné době touto formou realizuje, třeba právě v podobě zpětného leasingu. Nelze však pustit ze zřetele, že ekonomická recese a finanční krize přinesly ztřeštěné podmínky pro akceptování rizika plošně u všech finančních institucí. To v kombinaci s nepříliš velkým počtem projektů na trhu, které těmto novým podmínkám vyhovují, přináší ve výsledku výrazně menší počet realizovaných obchodů.

Zpráva asociace mluví o loňském vzestupu leasingu hotelů - v dobách útlumu cestovního ruchu to zní trochu překvapivě?!

Smíření se s „hotelem“ jakožto typickým předmětem leasingu opět záleží na strategii toho kterého poskytovatele leasingového financování. Konkrétně pro naši společnost by investice do objektů sloužících cestovnímu ruchu přicházela do úvahy pouze v případě, kdy by byla postavena na riziku v branži etablovaného a bonitního provozovatele, v úvahu by tedy přicházel zejména úspěšný nadnárodní řetězec. Tento pohled však z naší strany není spojen pouze s dopady současné ekonomické situace.

Trvá ochota leasingových společností financovat i 100 % pořizovacích nákladů nemovitosti?

Jsem přesvědčen, že ano. Na trhu však není příliš projektů, které by byly za těchto podmínek realizovatelné.

Hodně se toho v posledních dvou třech letech změnilo v oblasti daní. Ovlivňuje to nějak atraktivitu leasingu?

Již nějakou dobu je situace z pohledu daní v leasingu nemovitostní konstantní. Investoři i samotní poskytovatelé již vstřebali všechny změny, ke kterým došlo v oblasti daně z přidané hodnoty, vyjasnila se i situace poněkud zneprůhledněná posledními změnami v oblasti daně z příjmů. Investory tak již neděsí zbytečný strašák, že leasing nemovitosti nejde sjednat na dobu kratší třiceti let - je již obecně známo, že při splnění zákonných povinností může být doba leasingu nemovitosti i výrazně kratší. Bezpochyby ovšem existuje řada legislativních námětů, které by svým uvedením do praxe atraktivitu leasingu nemovitostí

ještě výrazně zvýšily. Pro příklad mohu uvést fakultativní zdanění převodu staveb starších tří let daní z přidané hodnoty a zejména osvobození druhého převodu předmětu leasingu od daně z převodu nemovitostí.

Čekáte v tomto roce a nejbližší budoucnosti pro oblast realitního leasingu nějaké výraznější změny?

Samozřejmě ano. Neočekáváme však, že trh vylétí strmě vzhůru v nejbližších měsících. Nárůst objemu leasingu nemovitostí bude postupně kopírovat oživení trhu investic do komerčních nemovitostí, respektive oživení ekonomiky jako takové.

Jaká je dnes v oblasti leasingu nemovitostí situace v zahraničí?

Podle našich informací je jinde situace velmi podobná té zdejší a pokles leasingového trhu koresponduje s dopady krize na trh nemovitostí v celé Evropě. Od žádného z našich zahraničních kolegů nemáme zprávy, že by leasing trpěl dopady finanční krize více než ostatní finanční produkty, či naopak: že by na náš leasingový produkt bylo nahlíženo jako na něco vůči krizi rezistentního či dokonce spásanosného.

23.03.2010 09:26, SF / Petr Bým