

Uniwersytet Szczeciński

Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania

Instytut Ekonometrii i Statystyki

Mirosław Górski

**STATYSTYCZNE BADANIE WPŁYWU
DETERMINANT RYNKU NIERUCHOMOŚCI
NA POZIOM ROZWOJU LEASINGU NIERUCHOMOŚCI
W POLSCE**

Autoreferat rozprawy doktorskiej

Promotor: dr hab. Iwona Foryś, prof. US
Promotor pomocniczy: dr Magdalena Janowicz

Recenzenci:

dr hab. Gabriel Główka, prof. SGH
Szkoła Główna Handlowa

prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski

Szczecin 2018

SPIS TREŚCI

1. Uzasadnienie wyboru tematu.....	3
2. Cel i hipotezy badawcze.....	4
3. Struktura rozprawy.....	4
4. Źródła i metody badawcze	6
5. Charakterystyka i wyniki przeprowadzonych badań.....	8
6. Wnioski końcowe.....	12

1. Uzasadnienie wyboru tematu

Przemiany społeczno gospodarcze zapoczątkowane po 1989 roku w istotny sposób przyczyniły się do rozwoju gospodarki rynkowej w Polsce. Jednocześnie umożliwiły powstanie znacznej liczby podmiotów gospodarczych, które cechował brak kapitału, a także niedoinwestowana infrastruktura produkcyjna. W efekcie, przedsiębiorstwa dążyły do unowocześniania i wymiany środków trwałych, a także modernizacji środków produkcji przejmowanych od upadających przedsiębiorstw. Wraz z rozwojem polskiej gospodarki rozwijał się również rynek nieruchomości, wzrastała zarówno liczba, jak i poziom inwestycji na tym rynku, podejmowanych przez podmioty gospodarcze. Współzależność rozwoju gospodarczego z rozwojem rynku nieruchomości jest szczególnie zauważalna w odniesieniu do podmiotów gospodarczych, gdyż trudno sobie wyobrazić rozwój przedsiębiorstw bez podstawowego elementu działalności gospodarczej, jakim są aktywa w postaci nieruchomości. W ten sposób powstały podstawowe przesłanki, które stworzyły podatny grunt dla rozwoju leasingu w Polsce, w tym również leasingu nieruchomości.

Przedmiotem badań niniejszej dysertacji są problemy mieszczące się przede wszystkim w podsystemie finansowania systemu rynku nieruchomości. Jednak połączenie go z pozostałymi podsystemami rynku nieruchomości oraz systemami otoczenia tego rynku jest nieuniknione. Wynika to z wzajemnych powiązań i sprzężeń pomiędzy podsystemami rynku nieruchomości oraz z uwagi na spójność całego systemu na prawidłowo funkcjonującym rynku. Rozwój rynku nieruchomości w każdym kraju jest wypadkową wielu czynników, których działanie nie zawsze przynosi takie same rezultaty. Przykładem takim jest leasing nieruchomości, który w wielu krajach, jak np. Włochy, Francja, staje się coraz istotniejszym instrumentem finansowania nieruchomości podmiotów gospodarczych i nie tylko. Natomiast w Polsce, pomimo upływu ponad dwudziestu lat od chwili, gdy rozpoczęto stosowanie leasingu w odniesieniu do nieruchomości, wielkość jego obrotów jest śladowa. W związku z tym nasuwa się pytanie

badawcze, dlaczego finansowanie nieruchomości za pomocą leasingu jest tak rzadko wybierane przez polskich przedsiębiorców?

2. Cel i hipotezy badawcze rozprawy

Postawione powyżej pytanie stało się przesłanką sformułowania celu głównego przedłożonej dysertacji, jakim jest ocena leasingu nieruchomości na tle innych sposobów finansowania i dysponowania nieruchomością oraz identyfikacja i analiza przyczyn niskiego zainteresowania przedsiębiorców tą formą finansowania nieruchomości.

Realizacja celu głównego wymaga osiągnięcia i zdefiniowania celów częściowych:

- 1) oceny możliwości finansowania nieruchomości przez podmioty gospodarcze;
- 2) klasyfikacji i oceny struktury leasingu nieruchomości;
- 3) wskazania stymulant i destymulant rozwoju rynku nieruchomości wpływających na poziom leasingu nieruchomości w Polsce;
- 4) oceny popularności leasingu nieruchomości wśród przedsiębiorców.

W pracy poddano falsyfikacji następującą hipotezę badawczą: „Główną determinantą niskiej popularności leasingu nieruchomości w Polsce jest niekorzystne dla leasingu otoczenie ekonomiczno-prawne rynku nieruchomości oraz cechy przedmiotu leasingu w aspekcie fizycznym, ekonomicznym i prawnym”.

W procesie badawczym sformułowano również trzy hipotezy pomocnicze:

- H1: Leasing nieruchomości cechuje wysoki poziom ryzyka systematycznego i specyficznego, właściwego dla inwestycji na rynku nieruchomości.
- H2: Niechęć do finansowania nieruchomości środkami obcymi jest odwrotnie proporcjonalna do wielkości podmiotu gospodarczego.
- H3: Brak zainteresowania leasingiem nieruchomości wynika z niskiej aktywności przedsiębiorców na rynku nieruchomości.

Proces falsyfikacji hipotez badawczych wspierają rozważania teoretyczne, oparte na studiach literaturowych, wnioskach z badań leasingu na rynkach zagranicznych oraz badania własne, w tym badanie ankietowe przeprowadzone na próbie przedsiębiorstw zarejestrowanych w Bydgoszczy.

3. Struktura pracy

Tak zdefiniowanym celom oraz hipotezom badawczym podporządkowano układ rozprawy doktorskiej. Składa się ona ze wstępu, sześciu rozdziałów, wniosków końcowych, bibliografii oraz załączników. Praca ma charakter teoretyczno-empiryczny.

Rozdział pierwszy rozprawy jest rozdziałem opisującym rynek nieruchomości, definiującym podstawowe pojęcia i cechy tego rynku oraz nieruchomości z punktu widzenia finansowania, a także formy władania nieruchomością. W dalszej części rozdziału opisane zostały sposoby finansowania nieruchomości przyjmując założenie, że dostęp do kapitałów jest podstawową determinantą rozwoju omawianego rynku.

Rozdział drugi obejmuje rozważania teoretyczne dotyczące źródeł finansowania aktywów i pasywów przedsiębiorstw oraz wpływu sposobu finansowania na kształtowanie struktury kapitału, w kontekście efektów długoterminowych decyzji finansowych. Na podstawie dyskusji naukowej prowadzonej w literaturze przedmiotu rozważane są skutki decyzji podejmowanych przez przedsiębiorców przy wykorzystaniu leasingu, a także porównywane są determinanty wykorzystania leasingu z innymi źródłami finansowania.

Rozdział trzeci ma na celu szczegółowe omówienie przede wszystkim leasingu nieruchomości, jako źródła finansowania, oraz porównanie jej z innymi sposobami finansowania nieruchomości w polskim porządku prawnym. W tym miejscu, na podstawie dostępnych publikacji w literaturze światowej, dokonano również przeglądu wyników badań w różnych krajach. Porównano leasing nieruchomości z kredytem, w zakresie substytucyjności lub wzajemnej komplementarności tych instytucji prawnych. Ma to szczególne znaczenie z uwagi na proces globalizacji, który przejawia się również w swobodnym przepływie kapitałów.

Rozdział czwarty zawiera omówienie znaczenia gospodarczego leasingu nieruchomości na świecie i w Polsce oraz jego wpływ na rozwój makroekonomiczny, ściśle związany z rozwojem rynku nieruchomości.

W rozdziale piątym opisany został proces uzyskiwania i opracowywania danych z wykorzystaniem narzędzi statystycznych. Szczególną uwagę poświęcono metodzie reprezentacyjnej, która została wykorzystana w badaniu empirycznym omówionym w rozdziale szóstym. Stosując metodę reprezentacyjną wylosowano próbę przedsiębiorstw, które podlegały analizie (badanie ankietowe). Dzięki zastosowanej

metodzie wyniki mogły zostać uogólnione na całą populację podmiotów gospodarczych Bydgoszczy. W rozdziale piątym zaprezentowane najistotniejsze spostrzeżenia dotyczące wpływu determinant rynku nieruchomości na poziom rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce.

Rozdział szósty zawiera szczegółowy opis przeprowadzonych badań, których głównym celem była identyfikacja i analiza przyczyn niskiego zainteresowania przedsiębiorców finansowania nieruchomości leasingiem, a w konsekwencji identyfikacja barier rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce.

4. Metoda badań, założenia oraz materiały źródłowe

Z uwagi na obszerny zakres problemów, do których należało się odnieść zdecydowano się na przeprowadzenie badania w jednym wybranym mieście w Polsce – Bydgoszczy. Główną przesłanką tego wyboru były ułatwienia techniczno-organizacyjne, z jednej strony związane z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej przez autora badań, z drugiej działaniem na tym terenie oddziału Głównego Urzędu Statystycznego oraz skala miasta – miasto wojewódzkie. Z tego punktu widzenia przeprowadzone badanie potraktowane zostało jako pilotażowe, które w przyszłości winno być kontynuowane na innych obszarach w Polsce. Dodatkowo, na potrzeby dysertacji przyjęto założenie, że w obecnym porządku prawnym korzystającymi z leasingu nieruchomości są w Polsce podmioty gospodarcze.

Wyodrębnienie cech rynku nieruchomości, które są stymulantami oraz destymulantami rozwoju leasingu nieruchomości, stanowi osnowę zarówno rozważań teoretycznych, jak i badań ankietowych podmiotów gospodarczych. Natomiast badania empiryczne dotyczą przede wszystkim okresu, w którym leasing nieruchomości w Polsce stał się prawnie i ekonomicznie uzasadniony.

Pierwszy etap badań części empirycznej rozpoczęto od badań ankietowych wśród przedsiębiorstw leasingowych, które zawarły w badanym okresie umowy leasingu nieruchomości (takich przedsiębiorstwach było 11). W wywiadzie bezpośrednim przeprowadzonym w marcu 2017 roku wzięło udział 8 przedsiębiorstw leasingowych, co stanowiło 73% podmiotów tego sektora. Pozostałe trzy podmioty odmówiły udziału w badaniu. Celem badania było pozyskanie opinii, największych w Polsce leasingodawców w obszarze finansowania nieruchomości, na temat źródła niepopularności leasingu nieruchomości w Polsce i sposobów zmiany tego nastawienia potencjalnych

leasingobiorców. Kwestionariusz składał się z metryczki (6 pytań dotyczących struktury organizacyjno-prawnej przedsiębiorstwa leasingowego i oszacowanego udziału tego przedsiębiorcy na rynku leasingu) oraz 13 pytań zamkniętych.

Drugi etap części empirycznej pracy dotyczył potencjalnych leasingobiorców – przedsiębiorców zarejestrowanych w systemie REGON w Bydgoszczy. Na etapie badania wstępnego została przygotowana ankieta składająca się z 38 pytań, przetestowana wśród kilkunastu przedsiębiorstw w Bydgoszczy w celu zweryfikowania, czy postawione pytania są czytelne i nie stanowią dla podmiotów gospodarczych istotnego problemu przy formułowaniu odpowiedzi. Dodatkowo oceniono wstępnie opracowane tabele wynikowe. Po uwzględnieniu wniosków z etapu wstępnego przygotowana została właściwa ankieta, która stanowiła podstawę przeprowadzonych badań empirycznych leasingu nieruchomości na polskim rynku nieruchomości w latach 2012–2016.

Dla przyjętego okresu badawczego, dane źródłowe dotyczące struktury i przedmiotu leasingu w Polsce pozyskano z bieżącej rocznej sprawozdawczości podmiotów gospodarczych, gromadzone w zasobie statystyki publicznej przez GUS. Natomiast dane dotyczące podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON dla miasta Bydgoszcz, które stanowiły podstawę konstrukcji badania ankietowego, uzyskano indywidualnie z zachowaniem tajemnicy statystycznej. Tablice wynikowe obejmowały informacje uzyskane z:

- zamówionego na potrzeby dysertacji wykazu podmiotów zarejestrowanych w Bydgoszczy w rejestrze REGON (stan na 30.04.2017 r.);
- autorskiego badania ankietowego przeprowadzonego metodą bezpośrednich wywiadów telefonicznych. Wywiady zostały zrealizowane w okresie od 31.08.2017 r. do 15.09.2017 r.

Badanie zrealizowano metodą reprezentacyjną. Badanie częściowe spełnia wymogi metody reprezentacyjnej, z losowym doбором próby ze skończonej zbiorowości generalnej, którą stanowi zbiór wszystkich podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON. Zgodność z wymogami metody reprezentacyjnej pozwoliła na statystyczny opis próby losowej i uogólnienie otrzymanych wyników na podmioty gospodarcze zarejestrowane w Bydgoszczy. Populacja generalna liczyła 40 257 podmiotów gospodarczych z działalnością gospodarczą zarejestrowaną na terenie miasta Bydgoszcz. Populacja ta została podzielona na pięć warstw według liczby zatrudnionych

(tabela 1.1). Przy czym jest to wielkość zatrudnienia deklarowana w systemie REGON, nie była weryfikowana w trakcie przeprowadzania badania.

Tabela 1.1. Struktura populacji generalnej – podmioty gospodarcze w Bydgoszczy wg REGON

Grupa	Liczba pracujących	Liczba firm	Udział %	Warstwa
A	<9	38 486	95,6	1
B	10–49	1 362	3,4	2
C	50–249	349	0,9	3
D	250–999	47	0,1	4
E	>1000	13	0,0	5
Suma		40 257	100	

Źródło: opracowanie własne.

W efekcie losowania warstwowego, a wewnątrz warstw losowania prostego (przy 100% wyborze próby z warstw najmniej licznych 4 i 5) uzyskano wstępną próbę 1 269 obiektów. Przyjmując poziom oczekiwanego zwrotu odpowiedzi adekwatnie 50% dla warstwy 1, a 30% dla warstwy 2 oraz 10% dla pozostałych, w efekcie wstępnej selekcji wylosowanej próby uzyskano szacowaną liczbę wywiadów (149 podmiotów), z której rzeczywista zrealizowana próba wyniosła 149 wywiadów (tabela 1.2).

Tabela 1.2. Struktura efektywnej próby losowej – podmioty gospodarcze w Bydgoszczy wg REGON

Warstwa	Liczba rekordów w bazie	Brak numeru telefonu	Akceptowalne odsetki odmownych odpowiedzi	Rzeczywiste wykonanie próby	Szacowana liczba wywiadów	Próba zrealizowana	Odsetek populacji (%)
1	374	270	50%	30%	112	69	0,18
2	63	10	30%	30%	19	43	3,16
3	32	1	10%	20%	6	22	6,30
4	47	0	10%	20%	9	11	23,40
5	13	0	10%	20%	3	4	30,77
	529	281			149	149	0,18

Źródło: opracowanie własne.

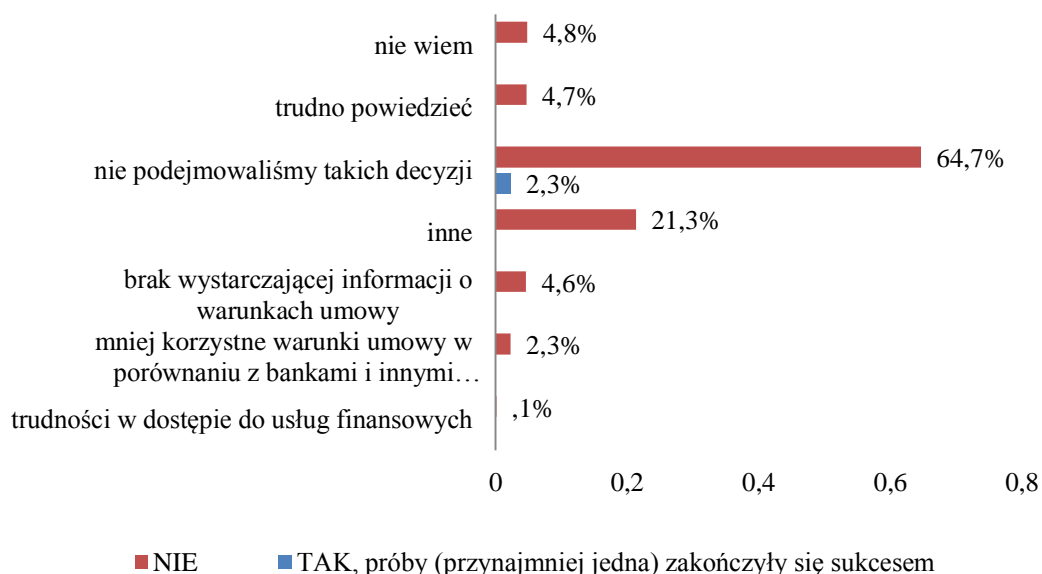
W przypadku pierwszej warstwy nie uzyskano oczekiwanego poziomu odmownych odpowiedzi. Na zakładane 50% rzeczywiste wykonanie wyniosło 30%. Jest to jednak najtrudniejsza warstwa, z uwagi na skłonność do udzielania odpowiedzi. Są to często podmioty jednoosobowe, nie przygotowane również pod względem

wykształcenia oraz ogólnego poziomu wiedzy ekonomicznej do bardziej skomplikowanych wywiadów. Jest to również grupa podmiotów, które w zakresie leasingu są zainteresowane raczej środkami transportu lub wyposażenia niż leasingiem nieruchomości. Ponadto przeważnie podmioty te prowadziły działalność gospodarczą w niewielkim zakresie, z poziomem zysków, które raczej nie umożliwiły w jakiegokolwiek formie sfinansowania zakupu nieruchomości.

5. Charakterystyka i wyniki przeprowadzonych badań

Tylko nieliczne z ankietowanych podmiotów zdecydowały się na podjęcie próby korzystania z leasingu nieruchomości, ponadto niewiele z nich potrafiło udzielić odpowiedzi dlaczego tak się dzieje, wskazując na brak wystarczającej informacji (4,6%), mniej korzystne warunki umowy niż w przypadku kredytu (2,3%), trudności w dostępie do usług (0,1%) mimo, że część z nich poniosła w tym czasie nakłady na środki trwałe, w tym nieruchomości (rys. 1.1).

Rysunek 1.1. Główne powody niekorzystania z leasingu nieruchomości w ciągu ostatnich 5 lat

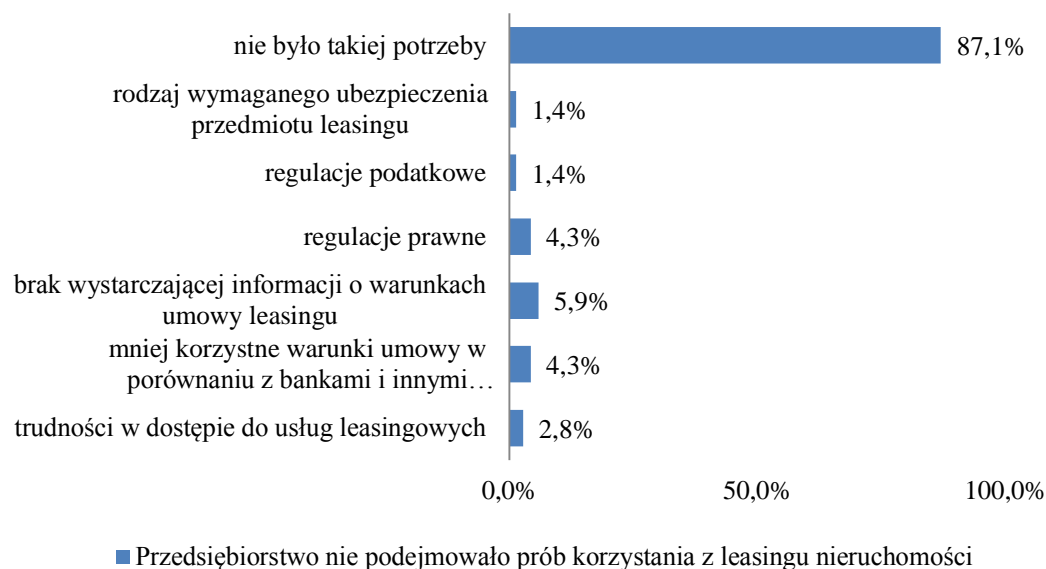


Źródło: opracowanie własne.

Spośród podmiotów, które podjęły decyzję o niekorzystaniu z leasingu nieruchomości 87,1% uznało za przyczynę brak takiej potrzeby, ale już 5,9% wskazywało na brak wystarczającej informacji o warunkach umowy leasingu (rysunek 1.2.). Na podobnym poziomie (4,3%) wypowiedzieli się respondenci, którzy nie podejmowali próby

korzystania z leasingu nieruchomości podkreślając regulacje prawne jako mniej korzystne, niekorzystne warunki umowy leasingowej oraz utrudniony dostęp do usług leasingowych (2,8%).

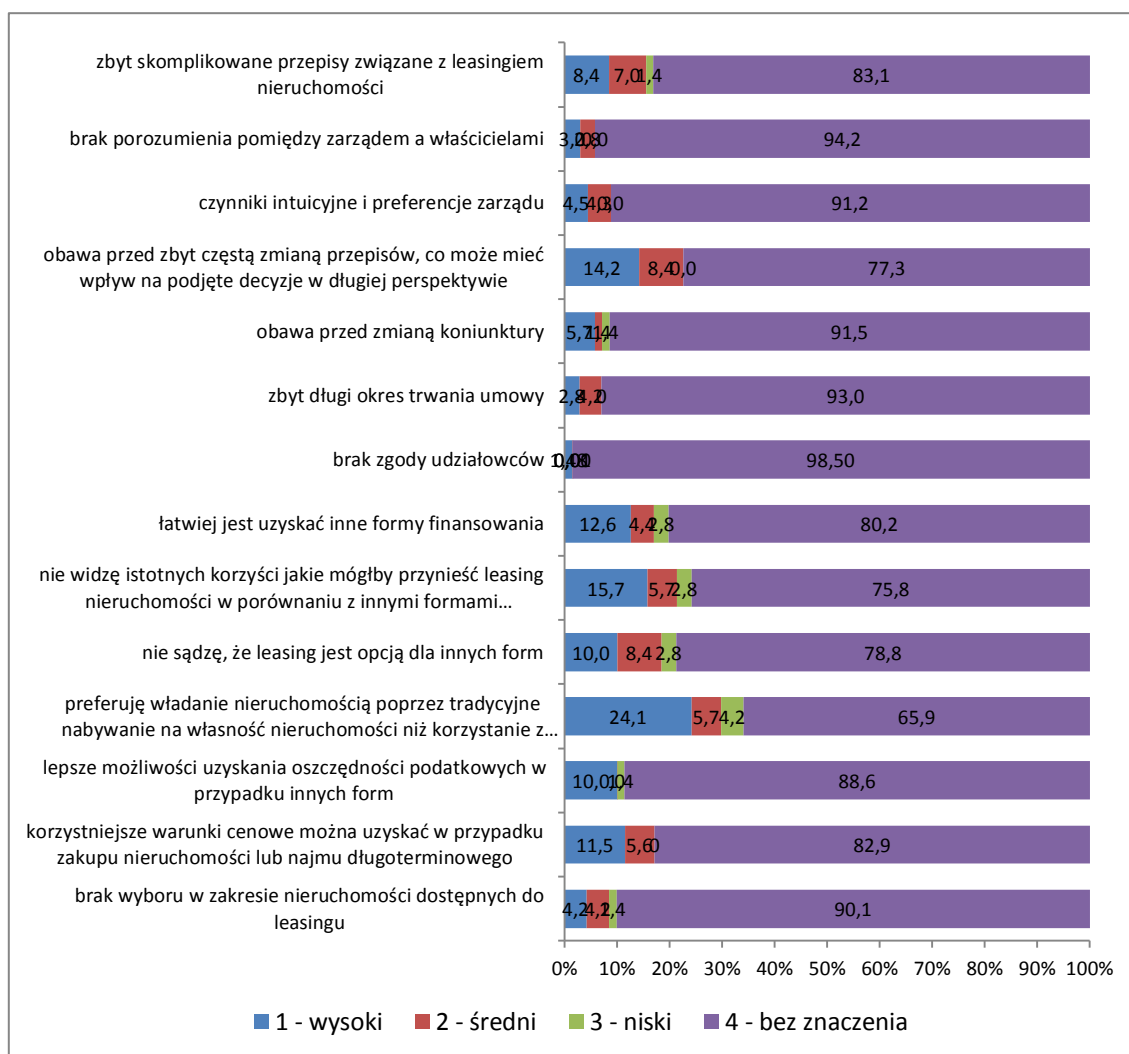
Rysunek 1.2. Główne powody podjęcia decyzji o niekorzystaniu z leasingu nieruchomości



Źródło: opracowanie własne.

Szczególnie istotną kwestią była próba znalezienia odpowiedzi na pytanie, dlaczego ta forma finansowania nieruchomości jest tak mało popularna wśród podmiotów gospodarczych. Stąd w przeprowadzonym badaniu ankietowanym między innymi poproszono respondentów o dokonanie oceny wagi przesłanek, dla których badane podmioty nie zdecydowały się na leasing nieruchomości (pytanie 29). Do przesłanek o dużym znaczeniu 24,1% podmiotów zaliczyło władanie nieruchomością poprzez tradycyjne nabywanie na własność nieruchomości, preferując to rozwiązanie bardziej niż korzystanie z innych form. Natomiast 15,7% stwierdziło, że nie widzi istotnych korzyści jakie mógłby przynieść leasing nieruchomości w porównaniu z innymi formami finansowania. Aż 14,2% przedsiębiorców wyraziło obawę przed zbyt częstą zmianą przepisów, co może mieć wpływ na podjęte decyzje w długiej perspektywie. Zdaniem 12,6% respondentów łatwiej jest uzyskać inne formy finansowania, a 11,5% stwierdziło, że korzystniejsze warunki cenowe można uzyskać w przypadku zakupu nieruchomości lub najmu długoterminowego (rysunek 1.3).

Rysunek 1.3. Waga determinant, z powodu których ankietowane przedsiębiorstwa nie zdecydowały się na leasing nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne.

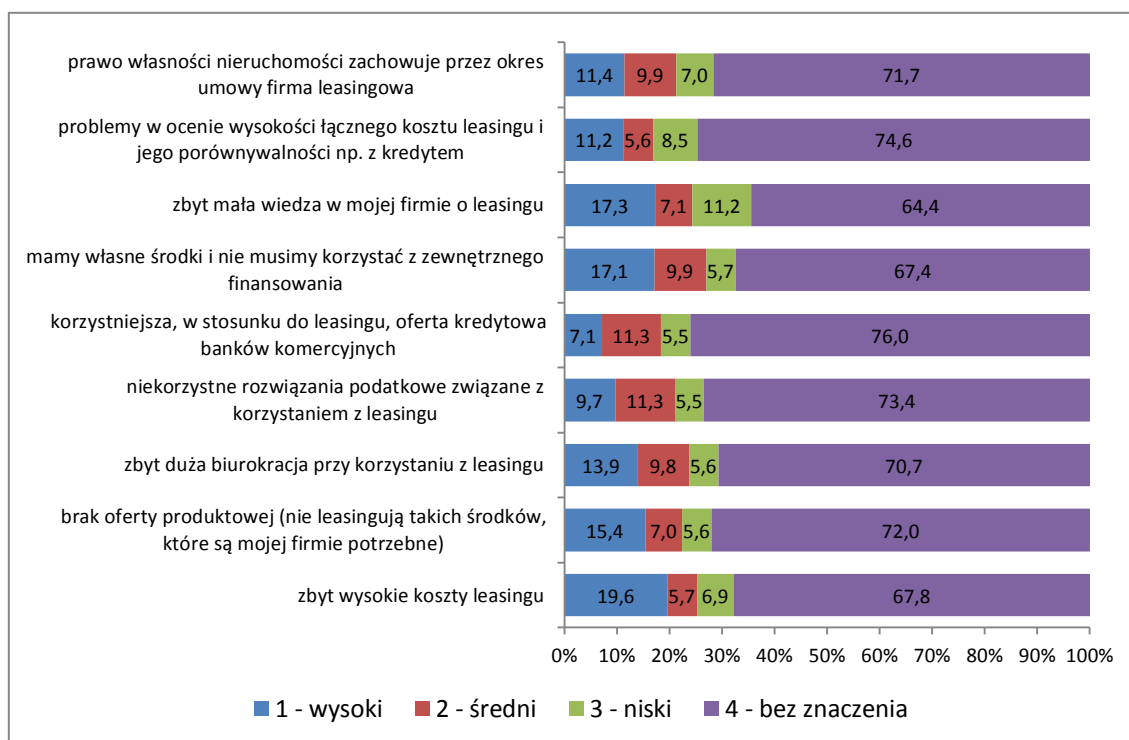
Najwięcej ankietowanych podmiotów wskazało, że wszystkie wymienione w pytaniu przesłanki 29 są bez znaczenia, co może ponownie skłaniać do wniosku, że przedsiębiorcy nie orientują się zbyt dobrze w tej formie finansowania nieruchomości. Spośród badanych 10% uznało, że leasing nieruchomości nie jest alternatywą dla innych form finansowania, pozostałe przesłanki w grupie wysokiej, średniej i niskiej są poniżej 10%. Należy wspomnieć, że znaczna liczba podmiotów gospodarczych w Polsce to małe i średnie przedsiębiorstwa, często jednoosobowe działalności gospodarcze o niewielkim potencjale ludzkim.

Wysoki odsetek podmiotów (niemalże 75% badanych) wykazał się pewną ignorancją lub niewiedzą w zakresie leasingu nieruchomości wskazując jako zupełnie

nieistotne bariery, które z uwagi na studia literaturowe i inne badania zagraniczne były eksponowane. Zaledwie 17,3% przedsiębiorców przyznało się, że barierą w korzystaniu leasingu jest zbyt mała wiedza o leasingu w badanym przedsiębiorstwie.

W przypadku pozostałych odpowiedzi należy zwrócić uwagę, że 19,6% podmiotów uznało za barierę zbyt wysokie koszty leasingu, a 17,1% posiadając własne środki uznawało, że nie musi korzystać z zewnętrznych źródeł finansowania. Jest to stosunkowo zachowawcza postawa przedsiębiorców, która sprowadza się do awersji w korzystaniu ze środków obcych i być może tym samym ogranicza rozwój firmy wyłącznie do kapitałów własnych. Jednak aż 13,9% przedsiębiorców jako bardzo wysoką barierę wskazuje zbyt dużą biurokrację, a 15,4% nie widzi w ofertach firm leasingowych propozycji dla finansowania leasingiem tych nieruchomości, które są przedmiotem zainteresowania badanego przedsiębiorcy (rys. 1.4).

Rysunek 1.4. Bariery w korzystaniu z leasingu nieruchomości przez przedsiębiorstwa w Polsce



Źródło: opracowanie własne.

Problemy w ocenie łącznego kosztu leasingu i jego porównywalności z kredytem wskazało jako barierę 11,25% respondentów, natomiast niekorzystne rozwiązania podatkowe związane z korzystaniem z leasingu wskazało 9,7% respondentów,

a korzystniejszą w stosunku do leasingu ofertę kredytową banków komercyjnych tylko 7,1% badanych przedsiębiorstw.

Jako barierę o średnim stopniu znaczenia w korzystaniu z leasingu nieruchomości wskazano niekorzystne rozwiązania podatkowe związane z leasingiem (11,35%), korzystniejszą w stosunku do leasingu ofertę kredytową banków komercyjnych (11,35%), posiadanie własnych środków na zakup nieruchomości i brak potrzeby korzystania z zewnętrznego finansowania (9,9%). Dodatkowo wskazano fakt, że prawo własności nieruchomości przez okres trwania umowy zachowuje firma leasingowa (9,9%). Podkreślono jako barierę o średnim znaczeniu również zbyt dużą biurokrację przy korzystaniu z leasingu (9,8%) oraz zbyt małą wiedzę w ankietowanej firmie o leasingu (7,1%). Natomiast pozostałe bariery o średnim znaczeniu są marginalne. Wśród barier o niskim znaczeniu wyróżnia się jedynie wskazanie, że podmioty te mają zbyt małą wiedzę o leasingu (11,2%), pozostałe wskazania w tej grupie mają wielkość marginalną.

6. Wnioski końcowe

Opisane wyniki badań nie pozwalają uznać, że główną determinantą niskiej popularności leasingu nieruchomości w Polsce jest niekorzystne dla leasingu otoczenie ekonomiczno prawne rynku nieruchomości oraz cechy przedmiotu leasingu w aspekcie fizycznym, ekonomicznym i prawnym. Wyniki przeprowadzonych badań empirycznych oraz studiów literaturowych dotyczących leasingu w Polsce w istotny sposób odbiegają od badań literaturowych i empirycznych na świecie. Ryzyko finansowania nieruchomości za pomocą leasingu nieruchomości tkwi przede wszystkim w utrzymaniu wartości przedmiotu leasingu w długim czasie. Jest to spowodowane dużym prawdopodobieństwem zmian, jakie mogą wystąpić w regulacjach prawnych, fiskalnych oraz możliwą zmianą koniunktury. Natomiast z danych uzyskanych z badania ankietowego wynika, że nie została potwierdzona hipoteza pomocnicza, zgodnie z którą leasing nieruchomości cechuje wysoki poziom ryzyka systematycznego i specyficznego, właściwego dla inwestycji na rynku nieruchomości.

Druga oraz trzecia hipoteza pomocnicza zostały negatywnie zweryfikowane w badaniu empirycznym, w którym nie znaleziono istotnej zależności pomiędzy skłonnością do finansowania nieruchomości leasingiem a wielkością podmiotu gospodarczego. Badania ankietowe również nie potwierdziły, że brak zainteresowania leasingiem

nieruchomości wynika z niskiej aktywności przedsiębiorców na rynku nieruchomości. Spośród ankietowanych podmiotów 33,7% podmiotów posiada w ewidencji działalności gospodarczej nieruchomości, 43,9% nie posiada nieruchomości ale je użytkuje, a tylko 22,4% podmiotów nie posiada nieruchomości ani ich nie użytkuje. Stąd, w przypadku przedsiębiorstw w Bydgoszczy, nie można mówić o niskiej aktywności na rynku nieruchomości i jednocześnie braku zainteresowania leasingiem nieruchomości. Żadne z przesłanek mówiące zarówno o przyczynach korzystania jak i niekorzystaniu z leasingu nieruchomości nie okazała się na tyle ważne dla podmiotów, aby można było uznać, że mają one istotne znaczenie dla niskiej popularności leasingu nieruchomości.

Na podstawie badań literaturowych można również zestawić wnioski dotyczące wpływu cech fizycznych, ekonomicznych i prawnych nieruchomości na niską popularność leasingu nieruchomości w Polsce (tabela 1.3.). Wynika z niej, że nie ma tu zdecydowanej przewagi cech nieruchomości, które mają pozytywny albo przeciwnie negatywny wpływ na rozwój leasingu nieruchomości. Jest to uzależnione od stanu rynku. Natomiast w przeprowadzonych badaniach ankietowych nie potwierdzono, iż cechy nieruchomości są stymulantą leasingu nieruchomości w Polsce.

Tabela 1.3. Wpływ cech nieruchomości w aspekcie fizycznym, ekonomicznym i prawnym na leasing nieruchomości

Cecha nieruchomości		Skutki dla leasingu nieruchomości	
		Stymulanta/ destymulanta leasingu nieruchomości	Determinanta niskiej popularności leasingu nieruchomości
1	Złożoność	Destymulanta w obowiązującym systemie prawnym	Skutkiem złożoności nieruchomości na bazie regulacji podatkowych jest to, że mamy do czynienia z dwoma odrębnymi zasadami leasingu nieruchomości w przypadku leasingu gruntu i leasingu budynku. Wynika to z tego, że grunty oraz wieczyste użytkowanie nie stanowi środka trwałego, który podlegałby amortyzacji. Natomiast budynki mogą polegać tzw. leasingowi finansowemu jak i operacyjnemu. W praktyce możliwe są dwa rozwiązania tzn. albo zawiera się jedną umowę dla gruntu lub prawa wieczystego użytkowania i budynku lub dwie oddzielne umowy.
2	Stażność w miejscu	Stymulanta	Łatwość obciążenia podatkami, stanowi bardzo dobre nieprzenaszalne w przestrzeni zabezpieczenie dla leasingu.
3	Trwałość	Stymulanta	Niezniszczalność fizyczna gruntu oraz wysoka trwałość budynków i budowli w trakcie trwania umowy leasingowej pozwala zawierać ją na dłuższy okres czasu powiązany w długim okresie używalności.
4	Różnorodność	Destymulanta	Wpływa na wzrost kosztów umowy leasingu, gdyż w stosunku do każdej nieruchomości muszą być ponoszone odrębne koszty, np. wyceny. Ponadto w przypadku np. bankructwa korzystającego istnieje duże ryzyko zawarcie kolejnej umowy leasingu co w konsekwencji może narazić finansującego na straty.

5	Niepodzielność	Destymulanta	Cecha ta stanowi przesłankę niskiej popularności leasingu nieruchomości. Leasing części składowych nieruchomości jest dopuszczalny tylko w przypadku gdy w zawartej umowie nie ma opcji zakupu, gdyż część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Aby oddać część nieruchomości w leasing finansujący musiałby kupić całą nieruchomość i wówczas część jej oddać w leasing. Rozwiązanie takie jest nie racjonalne.
Wpływ cech ekonomicznych na leasing nieruchomości			
1	Deficytowość	Destymulanta	Rzadkość (ograniczona ilość) nieruchomości jest niewątpliwie czynnikiem mającym negatywny wpływ na rozwój leasingu nieruchomości gdyż występowanie nieruchomości o określonych cechach funkcjonalnych i lokalizacji nie towarzyszy podaż takich nieruchomości. Ponadto jest czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości, co jest kolejnym czynnikiem tworzącym barierę rozwoju leasingu. Wprawdzie w przeprowadzonych badaniach ankietowane podmioty aż w 88,9% stwierdziły, że cecha ta jest bez znaczenia jako przesłanka dla której nie zdecydowały się na leasing nieruchomości to trudno sobie wyobrazić aby cecha ta nie miała wpływu na podejmowane decyzje.
2	Lokalizacja	Stymulanta na rynku popytowym, destymulanta na podaży	Z uwagi na wysoką wartość nieruchomości umożliwiają podmiotom nie dysponującym kapitałem korzystanie z nieruchomości i spłatę rat leasingowych z bieżących dochodów.
3	Współzależność	Stymulanta/destymulanta	Zmiany (korzystne, niekorzystne) w otoczeniu finansowanej nieruchomości mogą w znaczny sposób wpływać na wartość nieruchomości, przedmiotu leasingu.
4	Wysoka kapitałochłonność	Stymulanta	Długi okres zwrotu zainwestowanego kapitału skutkuje koniecznością wprowadzenia długoterminowych produktów finansujących nieruchomości i występowaniem ryzyka wynikającego z cyklu koniunkturalnego. To skłania podmioty do korzystania z leasingu.
5	Mała płynność	Destymulanta	Trudność szybkiego odzyskiwania kapitału przez finansującego w przypadku problemów finansowych korzystającego.
Wpływ cech instytucjonalno-prawnych na leasing nieruchomości			
1	Prawa dotyczące nieruchomości	Stymulanta/destymulanta	Często występujące zmiany w otoczeniu prawnym dotyczące nie tylko nieruchomości, rynku nieruchomości jak i przepisów regulujących instytucje leasingu wpływa na niską popularność leasingu nieruchomości. Brak pewności że decyzje podejmowane w określonych warunkach prawnych będą stabilne w długiej perspektywie i nie będą podlegały zmianie np. podatki, ulgi podatkowe, wpływają na niski poziom leasingu nieruchomości.
2	Instytucje i stowarzyszenia	Stymulanta	Wpływają stymulująco na rozwój leasingu nieruchomości poprzez reprezentowanie przed organami władzy państwowej interesy finansujących korzystających oraz prowadzą działalność edukacyjną. Przykładem takich instytucji są Związek Polskiego Leasingu, Leaseurope.

Źródło: opracowanie własne.

W przeprowadzonych badaniach ankietowych nie potwierdzono, iż cechy nieruchomości są stymulantą leasingu nieruchomości w Polsce. Ponadto nie stwierdzono zdecydowanej przewagi cech nieruchomości, które mają pozytywny albo przeciwnie negatywny wpływ na rozwój leasingu nieruchomości. Jest to uzależnione od stanu rynku.

Oprócz przesłanek merytorycznych (zalet, wad leasingu nieruchomości) wydaje się jednak, że wiedza przedsiębiorców dotycząca tego rodzaju leasingu jest niewystarczająca.

Analiza stanu tej wiedzy oraz rozszerzenie badań na inne miasta lub skoncentrowanie się na poszczególnych warstwach podmiotów z uwagi na ich potencjał ekonomiczno-finansowy, wskazują na dalsze kierunki badań

SPIS TREŚCI

Wstęp	7
Rozdział 1	
Rynek nieruchomości, jako obszar inwestowania w Polsce	15
1.1. Pojęcie nieruchomości w ujęciu prawnym i ekonomicznym	15
1.2. Formy władania nieruchomością w polskim systemie prawnym	25
1.3. Cechy i determinanty rozwoju rynku nieruchomości	33
1.4. Nieruchomość jako element procesu inwestycyjnego.....	42
Rozdział 2	
Teoretyczne ujęcie źródeł finansowania nieruchomości	
przez przedsiębiorstwa	49
2.1. Istota i znaczenie kapitału w przedsiębiorstwie	49
2.2. Kształtowanie optymalnej struktury finansowania w świetle wybranych teorii struktury kapitału	61
2.3. Formy zewnętrznych źródeł kapitału	72
2.4. Finansowanie rynku nieruchomości przez przedsiębiorstwa	76
Rozdział 3	
Leasing jako źródło finansowania mienia w ujęciu teoretycznym	87
3.1. Istota instytucji leasingu.....	87
3.2. Geneza i etapy rozwoju leasingu.....	89
3.3. Klasyfikacja leasingu.....	94
3.4. Leasing jako forma finansowania przedsiębiorstwa.....	100
Rozdział 4	
Otoczenie leasingu na polskim międzynarodowym rynku nieruchomości	105
4.1. Znaczenie gospodarcze leasingu nieruchomości	105
4.2. Leasing nieruchomości według kodeksu cywilnego	116
4.3. Podatkowe aspekty leasingu nieruchomości.....	121
4.4. Regulacje leasingu w polskim prawie bilansowym	129
4.5. Leasing na tle innych umów pokrewnych oraz form finansowania.....	138
Rozdział 5	
Metoda reprezentacyjna w badaniu zjawisk na rynku nieruchomości	151
5.1. Wprowadzenie do problematyki badań statystycznych	151
5.2. Istota i założenia metody reprezentacyjnej.....	152
5.3. Etapy projektowania badań reprezentacyjnych	155

5.4. Schematy losowania.....	159
5.5. Losowanie warstwowe.....	160
Rozdział 6	
Badanie ankietowe podmiotów gospodarczych w celu oceny niskiej popularności leasingu nieruchomości w Polsce.....	167
6.1. Założenia do badania ankietowego wraz z charakterystyką populacji generalnej.....	167
6.2. Wybór warstw oraz dobór jednostek do prób losowych.....	170
6.3. Charakterystyka respondentów	174
6.4. Bariery w korzystaniu z leasingu nieruchomości w opinii respondentów.....	180
Wnioski	197
Abstract	205
Bibliografia.....	215
Spis tabel	223
Spis rysunków.....	225
Załączniki.....	227