

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ СЕГМЕНТ

ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОЛЬЗУЕТСЯ ВСЕ БОЛЬШИМ СПРОСОМ У КОМПАНИЙ. В ПРОШЛОМ ГОДУ ОБЪЕМ НОВОГО БИЗНЕСА В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ В РОССИИ УВЕЛИЧИЛСЯ В ТРИ РАЗА. И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ФОРМИРУЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ЕГО ЧАСТЬ, ОТМЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ. В 2020 ГОДУ ДОЛЯ СЕГМЕНТА МОЖЕТ ВЫРАСТИ НА 5–10%. ЛЮБОВЬ ВИКТОРОВА

Объем нового бизнеса в сегменте лизинга недвижимости по итогам 2019 года составил 88,5 млрд рублей, что в три раза больше объема 2018 года, отмечают аналитики агентства «Эксперт РА». При этом около 80% нового бизнеса с недвижимостью пришлось на сделки компании «Сбербанк Лизинг», поэтому столь высокая динамика не показывает реальную ситуацию с лизингом недвижимости в стране, считает старший директор по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Руслан Коршунов. В целом доля лизинга недвижимости в совокупном лизинговом портфеле по-прежнему остается невысокой: на начало 2020 года на него приходилось около 5% против 2% годом ранее, добавляет господин Коршунов.

«Спрос в сфере недвижимости есть, и Петербург формирует значительную его часть: до половины от всех поступающих к нам заявок на лизинг недвижимости приходит отсюда», — отмечает Евгений Татаринов, коммерческий директор ГК «ВТБ Лизинг». Сделок с недвижимостью у компании в прошлом году не было, добавляет он, но в этом году, учитывая тренды рынка и динамику спроса, бизнес в этом сегменте начнет развиваться.

ОБЪЕКТЫ «ПОД КЛЮЧ» Лизинг недвижимости по сути представляет собой аренду определенного объекта недвижимости с последующим выкупом. При этом лизинг используется как финансирование сделок по приобретению как готовых объектов недвижимого имущества, так и строящихся. С помощью лизинга можно также рефинансировать сделки по уже приобретенной недвижимости. Этот вид лизинга чаще всего применяется в отношении коммерческой недвижимости, производственных помещений, складов, когда недвижимость используется предпринимателями с целью получения дохода.

По оценке генерального директора компании «ГКР-Лизинг» (входит в ГК «Развитие») Анны Филатовой, за последний год доля этого сегмента в общем объеме лизинговых сделок увеличилась. «Если ранее далеко не все лизинговые компании готовы были оформлять сделку данного вида, то на сегодняшний день основные игроки рынка готовы рассматривать не только приобретение недвижимости в лизинг, но и структурированные сделки, так сказать, „под ключ“, когда вместе с производственным зданием возможно приобретение необходимого оборудования», — говорит она.

Лизинг востребован при финансировании сделок по приобретению крупных объектов недвижимости (ТЦ, офисных центров и логистических терминалов) и практически не используется предпринимателями, инвестирующими в объекты стрит-ритейла, отмечает Артем Гудченко, президент группы компаний RENTA. «Являясь по сути финансовой арендой актива, лизинг по закону должен содер-



ЛИЗИНГ ВОСТРЕБОВАН ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ СДЕЛОК ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ — ТОРГОВЫХ, ОФИСНЫХ ЦЕНТРОВ И ЛОГИСТИЧЕСКИХ ТЕРМИНАЛОВ

жать НДС 20%. При этом большинство предпринимателей предпочитает вести свою деятельность по сдаче в аренду в форме ИП или ООО, используя упрощенную систему налогообложения. Таким образом, они не могут учитывать входящий от лизинговых компаний НДС, что делает данный инструмент для них слишком дорогим», — указывает господин Гудченко. С другой стороны, лизинговые компании получают фондирование от коммерческих банков, которые не готовы при расчете рисков по кредитной сделке использовать только доход от аренды объекта. Им необходимо предоставить общую информацию о финансовом состоянии заемщика, которое по их внутренним инструкциям должно быть достаточно устойчивым, чтобы покрывать все возможные риски и требования, добавляет эксперт.

«Среди общего числа запросов на лизинг недвижимости мы наблюдаем преобладание заявок собственников объектов по рефинансированию текущих кредитов. В целом лизинг недвижимости остается нишевым продуктом и имеет тенденцию к небольшой динамике в периоды роста всего рынка недвижимости», — рассказывает господин Татаринов. Основные заявки поступают от компаний, хотя ограничений для индивидуальных предпринимателей нет.

«Как правило, обращаются частные компании и предприятия, которые приобретают коммерческие здания и встроены помещения для своей непосредственной деятельности. Жилая недвижимость не является средством производства, а цель нашей компании — финансировать бизнес», — добавляет руководитель группы оборудования и спецтехники ООО «Интерлизинг» Дмитрий Албегов. Он считает, что на сегодняшний день отсутствует экономический смысл развивать услугу лизинга жилой недвижимости в связи с тем, что она не облагается НДС, а услуга ли-

зинга облагается по ставке 20%. «Гораздо эффективнее решать вопрос финансирования с помощью ипотечного кредитования», — резюмирует эксперт.

Однако, по словам Анны Филатовой, за последний год лизинг апартаментов начал достаточно активно развиваться, многие застройщики совместно с лизинговыми компаниями создают специальные программы. По сравнению с банковским кредитом у лизинга есть ряд преимуществ: требования к оформлению проще, не нужен поручитель, возможно приобретение не только объекта недвижимости, но и необходимого для деятельности компании оборудования, первоначальный взнос — не выше 10% (что особенно актуально для частных лиц), также у лизинга есть ряд налоговых льгот, перечисляет руководитель практики «Недвижимость и строительство» Legal to Business Дарья Филина.

ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК По словам господина Албегова, клиенты, как правило, запрашивают более долгий срок лизинга недвижимости, чем по другим предметам лизинга, и более низкий авансовый платеж: срок около 60 месяцев и аванс в среднем в районе 20%. Параметры сделок лизинга недвижимости и требования к клиентам стандартны и практически не отличаются от любой другой лизинговой сделки: аванс от 10% (в основном 20%), срок лизинга в данном случае больше — 7–10 лет, добавляет госпожа Филатова.

Как отмечает Дарья Филина, лизинговые компании предъявляют к недвижимости повышенные требования: она не должна находиться в залоге или в аренде в течение предшествующего года, не должно быть задолженностей по коммунальным платежам, не допускается наличие незаконных перепланировок, объект на первичном рынке (новостройки) должен быть введен в эксплуатацию и полностью достроен.

В числе сложностей в части приобретения коммерческой недвижимости эксперты отмечают непростой этап регистрации. Так, если это отдельно стоящее здание и сооружение, то при переходе права собственности здание остается неразрывно связано с земельным участком под ним, а земля законодательно не может быть предметом лизинга, говорит Дмитрий Албегов. Но зарегистрировать переход права собственности и передать в лизинг недвижимость без земли не предоставляется возможным. Возникает противоречие, которое возможно решить параллельным договором аренды с выкупом земельного участка. Например, лизинговая компания приобретает для лизингополучателя недвижимость с целью передачи в лизинг и одновременно приобретает землю с целью передачи в аренду с выкупом.

«По объектам коммерческой недвижимости на вторичном рынке мы сталкиваемся с тем, что балансовая стоимость объектов в большинстве случаев существенно ниже рыночной, и при продаже данного имущества лизинговой компании у продавца формируется большая сумма налогов, которые он должен оплатить в бюджет. Это отпугивает продавцов и вынуждает искать другие способы реализации данных объектов», — добавляет господин Албегов.

НЕЯСНЫЙ СПРОС В 2020 году эксперты ожидают увеличения доли лизинга недвижимости. В случае отсутствия каких-то серьезных внешних потрясений в целом по рынку она может вырасти на 5–10%, оценивает господин Албегов. «Каких-либо изменений в развитии этого сегмента или в законодательном регулировании мы не ожидаем. Объем сделок может значительно увеличиться только благодаря отдельным крупным проектам», — добавляет господин Татаринов.

«Резкий рост курса иностранных валют негативно влияет на деловую активность и многие отрасли экономики, в том числе и на рынок лизинга. В краткосрочной перспективе наблюдается неопределенность в реализации планов компаний — большинство работ законтрактовано в рублях. В долгосрочной перспективе многое будет зависеть от монетарной политики государства и движения стоимости финансирования», — отмечает генеральный директор «Интерлизинга» Сергей Савинов.

Строить прогнозы в текущих экономических условиях затруднительно, считает Елена Блохина, директор филиала «Райффайзен-Лизинга» в Санкт-Петербурге. «Увеличения спроса на лизинг недвижимости мы не ожидаем. Спрос на лизинговые услуги в целом скорее сохранится на прежнем уровне в следующих отраслях: дорожное строительство и перевозки (авто- и железнодорожные), IT и медицина», — говорит она. ■