

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

Streszczenie rozprawy doktorskiej

Rozwój gospodarki rynkowej w Polsce po 1989 r. przyczynił się powstania podatnego gruntu dla rozwoju leasingu a tym również leasingu nieruchomości. Rozwój gospodarki polskiej przyczynił się do rozwoju rynku nieruchomości, co spowodowało wzrost liczby, jak i poziomu inwestycji na tym rynku, podejmowanych przez podmioty gospodarcze. Według danych Leasurope w wielu krajach odnotowuje się bardzo duży wzrost leasingu nieruchomości będącym popularnym sposobem finansowania nieruchomości. W związku z tym nasuwa się pytanie, dlaczego finansowanie nieruchomości za pomocą leasingu jest tak rzadko wybierane przez polskich przedsiębiorców? Postawione pytanie stało się przesłanką sformułowania celu głównego, 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. W celu znalezienia odpowiedzi na to pytanie dokonano falsyfikacji hipotezę, 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. W celu realizacji powyższego celu postawiono sobie następujące cele cząstkowe:

- 1) ocena możliwości finansowania nieruchomości przez podmioty gospodarcze;
- 2) klasyfikacja i ocena struktury leasingu nieruchomości;

- 3) wskazanie stymulant i destymulant rozwoju rynku nieruchomości wpływających na poziom leasingu nieruchomości w Polsce;
- 4) ocena popularności leasingu nieruchomości wśród przedsiębiorców.

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

Na potrzeby niniejszej dysertacji przyjęte zostało założenie, że korzystającym jest podmiot gospodarczy. Stąd szerokie omówienie sposobu finansowania aktywów trwałych przez przedsiębiorstwa, w nawiązaniu przede wszystkim do finansowania nieruchomości środkami obcymi. Szczególne miejsce w pracy zajmie problematyka ram prawnych funkcjonowania leasingu w Polsce, w kontekście prezentowanych cech (determinant) rynku nieruchomości oraz samej nieruchomości jako przedmiotu finansowania. Wyodrębnienie cech rynku nieruchomości, które są stymulantami oraz destymulantami rozwoju leasingu, stanowi ośnowę zarówno rozważań teoretycznych, jak i badań ankietowych podmiotów gospodarczych. Badania empiryczne dotyczą okresu 2012-2016 r. Dla przyjętego okresu badawczego, dane źródłowe dotyczące struktury i przedmiotu leasingu w Polsce pozyskano z bieżącej rocznej sprawozdawczości podmiotów gospodarczych, udostępnione z zasobu 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. Rozprawa obejmuje wstęp oraz sześć rozdziałów o charakterze opisowym i empirycznym. W rozdziale pierwszym opisane są studia literaturowe dotyczące źródeł finansowania przedsiębiorstw oraz wpływu sposobu finansowania na kształtowanie struktury kapitału, w kontekście efektów długoterminowych decyzji finansowych. Ponadto, przedstawione zostały studia literaturowe, w których rozważa się skutki decyzji podejmowanych przez przedsiębiorców przy wykorzystaniu leasingu, oraz w których dokonuje się porównania determinant wykorzystania leasingu z innymi źródłami finansowania. Rozdział drugi rozprawy jest rozdziałem opisującym rynek nieruchomości i definiującym podstawowe pojęcia i cechy nieruchomości z punktu widzenia finansowania

oraz formy władania nieruchomością. W dalszej części rozdziału opisane zostały sposoby finansowania rynku nieruchomości, przyjmując założenie, że dostęp do kapitałów jest podstawową determinantą rozwoju tego rynku. Rozdział trzeci ma na celu szczegółowe omówienie instytucji leasingu, w tym 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, w zakresie porównania leasingu przede wszystkim z kredytem, w zakresie substytucyjności lub wzajemnej komplementarności tych instytucji prawnych. Kolejnym istotnym problemem, który został przedstawiony w tym rozdziale była próba przedstawienia genezy definicji pojęcia leasingu oraz porównania regulacji leasingu w judykaturze różnych państw. 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. W rozdziale piątym został opisany proces uzyskiwania danych za pomocą badań statystycznych. Szczególną uwagę poświęcono metodzie reprezentacyjnej, która została wykorzystana w badaniu empirycznym omówionym w rozdziale szóstym. Zostały tam przedstawione wyniki badań ankietowych podmiotów gospodarczych w Bydgoszczy dotyczące wpływu determinant rynku nieruchomości na poziom rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce. Pracę kończą wnioski, bibliografia, spisy tabel i rysunków oraz załączniki.

Głównym celem badania jest identyfikacja i analiza przyczyn niskiego zainteresowania przedsiębiorców finansowania nieruchomości leasingiem, tym samym wskazanie barier rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce. Ponieważ dostępne badania i publikowane raporty dotyczą przede wszystkim leasingodawców, a leasingobiorców od strony struktury finansowania działalności, stąd pojawiła się konieczność pozyskania opinii klientów lub potencjalnych klientów firm leasingowych w zakresie korzystania z leasingu nieruchomości.

Z uwagi na obszerny zakres problemów, do których należałoby się odnieść w takim badaniu zdecydowano się na wybór Bydgoszczy. Badanie składało się z dwóch etapów pozyskiwania danych:

- wykazu podmiotów zarejestrowanych w Bydgoszczy w rejestrze REGON (stan na 30.04.2017 r.);
- autorskiego badania ankietowego przeprowadzonego metodą bezpośrednich wywiadów telefonicznych.

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. Wywiady telefoniczne zostały zrealizowane w okresie od 31.08.2017 r. do 15.09.2017 r.

Populacja generalna liczyła 40 257 podmiotów gospodarczych z działalnością gospodarczą zarejestrowaną na terenie miasta Bydgoszcz.

Kolejnym ważnym etapem badania była weryfikacja bazy respondentów 40 257 podmiotów gospodarczych z uwagi na ich aktywność na rynku oraz aktualność danych teleadresowych. 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. Z analizy wyników badań uzyskano informacje identyfikujące ankietowane podmioty w kontekście znalezienia odpowiedzi na postawione hipotezy badawcze.

Z pośród podmiotów biorących udział w badaniu, działalność gospodarczą wyłącznie na terenie Polski prowadziło 82,2% przedsiębiorstw natomiast 17,8% prowadzi również działalność gospodarczą za granicą.

Zdecydowana większość, gdyż aż 82,13% respondentów, prowadzi działalności gospodarczą jako jednoosobowe podmioty gospodarcze wpisane do Centralnej Ewidencji i Informacji Gospodarczej (CEIDG).

Spośród ankietowanych 33,70% posiada nieruchomości w majątku przedsiębiorstwa. W latach 2012–2016 spośród badanych podmiotów 61,47% zadeklarowało, że poniosło nakłady na środki trwałe, przy czym grunty, budynki i lokale oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej stanowiły łącznie 20,4% poniesionych nakładów na środki trwałe.

Jednym z podstawowych czynników ograniczających finansowe zaangażowanie przedsiębiorstwa w inwestycje na rynku nieruchomości jest występowanie zewnętrznych barier.

W związku z tym zadano pytanie jaka jest najważniejsza bariera obecnie ograniczająca działalność operacyjną przedsiębiorstwa? Z uzyskanych odpowiedzi wynika, że 23,15% przedsiębiorstw nie widzi żadnych barier, natomiast niepewność ogólnej sytuacji została wskazana przez 13,09% podmiotów, a niejasne i niespójne przepisy prawa jako barierę wskazało 6,06% respondentów.

Za najważniejszą barierę działalności operacyjnej zaledwie 4,32% podmiotów wskazało duże obciążenie na rzecz budżetu. Jednak spośród podmiotów, które poniosły nakłady na środki

trwale (pytanie 8) jako najważniejszą barierę ograniczającą działalność operacyjną wskazano przede wszystkim (pytanie 34) wysokie obciążenia na rzecz budżetu, niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej, koszty zatrudnienia, koszty finansowej obsługi zatrudnienia, niejasne i niespójne przepisy prawa, niedostateczny popyt oraz konkurencję na rynku.

Jednym z istotnych czynników, mających wpływ na decyzje o leasingu nieruchomości, podejmowane przez przedsiębiorców, jest poziom wiedzy jaką dysponują osoby zarządzające badanymi przedsiębiorstwami oraz źródło informacji o leasingu, z którego pozyskiwana jest wiedza na ten temat. W związku z tym, ankietowanym podmiotom zadane zostało pytanie: skąd czerpią wiedzę na temat leasingu nieruchomości oraz jaki jest stopień istotności źródła wiedzy na podejmowane decyzje. Według respondentów żadne ze wskazanych źródeł wiedzy (zarówno bezpośrednio od firm leasingowych, medialnej czy nieformalnej) nie ma wysokiego wpływu na podejmowane decyzje. Większość decyzji (poza innymi nieformalnymi źródłami) oceniono jako średnio skorelowane ze wskazanymi źródłami pozyskiwania informacji o leasingu. Można domniemać, iż przyczyną niewielkiego zainteresowania leasingiem nieruchomości może być brak wystarczającej informacji na ten temat. Pośrednim sposobem na sprawdzenie czy przedsiębiorcy orientują się w możliwościach jakie niesie ze sobą leasing badano, czy w latach 2012–2016 przedsiębiorstwa podejmowały próbę korzystania z leasingu nieruchomości. Z uzyskanych informacji wynika, że 98,61% przedsiębiorców nigdy nie próbowało korzystać z leasingu nieruchomości, a tylko 1,39% takie działania podjęło przynajmniej raz. Jednak żaden z przedsiębiorców, we wskazanych latach, nie zawarł umowy leasingu nieruchomości, przy czym w tym samym okresie większość (61,47%) poniosła nakłady na środki trwałe.

Skłonność do korzystania z leasingu nieruchomości w badanych podmiotach nie miała związku z sytuacją finansową przedsiębiorstwa, mimo przeciwnych wniosków wynikających z badań prezentowanych w przeglądzie literatury przedmiotu. Blisko 80% przedsiębiorstw określiło swoją sytuację finansową jako dobra lub nie budzącą zastrzeżeń i mimo to, w tym samym czasie nie finansowało nieruchomości leasingiem, a nawet nie podejmowało takich prób. Zatem z analizy tej wynika, że subiektywna ocena dokonana przez właściciela (zarząd) o stanie ekonomicznym przedsiębiorstwa nie ma wpływu na podejmowane decyzje o skorzystaniu z leasingu nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że niemalże wszystkie podmioty nie zdecydowały się nawet na podjęcie prób korzystania z leasingu nieruchomości, szukano merytorycznego uzasadnienia takiego działania. Jednak niewiele z nich potrafiło udzielić takiej odpowiedzi, 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.

Spośród tych, 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 6.10). Na podobnym poziomie (4,3%) respondenci, którzy nie podejmowali próby korzystania z leasingu nieruchomości podkreślali regulacje prawne jak mniej korzystne warunki umowy leasingowej oraz utrudniony dostęp do usług leasingowych.

Na podstawie porównania odpowiedzi przedsiębiorców na pytanie czy w badanym okresie ponosili nakłady na środki trwałe z analizą głównych powodów niekorzystania w ostatnich 5 latach z usług leasingu, 67% ogółu odpowiadający wskazało, że "nie podejmowało takich decyzji" (z czego 55,8% nie poniosło nakładów na środki trwałe), natomiast 21,3% wskazało opcję "inne" (z czego 66,9% odpowiadających poniosło nakłady). Z ogółu odpowiadających największą część stanowią przedsiębiorstw, które zarówno nie poniosły nakładów na środki trwałe, a w odniesieniu do leasingu nieruchomości wskazały odpowiedź "nie podejmowaliśmy takich decyzji" (37,4%).

Na potwierdzenie przypuszczenia o niskiej wiedzy na temat leasingu nieruchomości, podjęto próbę uszczegółowienia przesłanek, dla których ankietowane przedsiębiorstwa zdecydowałyby się na finansowanie przy pomocy leasingu nieruchomości.

W większości przypadków, zalety leasingu nieruchomości były dla przedsiębiorców bez znaczenia lub miało niskie znaczenie mimo, że obciążenia podatkowe były dla wielu z nich znaczącym czynnikiem decydującym o nie najlepszej kondycji firmy.

Zaledwie dwie cechy leasingu nieruchomości zyskały wysokie uznanie wśród badanych: możliwość do korzystania z nieruchomości bez ryzyka jakie niesie za sobą posiadanie nieruchomości oraz możliwość finansowania do 100% wartości nieruchomości, co zazwyczaj jest niemożliwe przy kredycie (wymagany tzw. kład własny).

W pytaniu 29 poproszono respondentów o dokonanie oceny wagi przesłanek, dla których badane podmioty nie zdecydowały się na leasing nieruchomości.

Do przesłanek o dużym znaczeniu 24,1 % podmiotów wskazało, iż preferują władanie nieruchomością poprzez tradycyjne nabywanie na własność nieruchomości, 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.

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.

Zaledwie 17,3% przedsiębiorców przyznało się, że barierą w korzystaniu leasingu jest zbyt mała wiedza o leasingu w badanym przedsiębiorstwie. W przypadku pozostałych odpowiedzi 19,6% podmiotów uznało za barierę zbyt wysokie koszty leasingu, a 17,1% posiada własne środki więc nie musi korzystać z obcych.

Dla 13,9% przedsiębiorców bardzo wysoką barierą jest zbyt duża biurokracja, a 15,4% nie widzi propozycji dla finansowania leasingiem tych nieruchomości, które są przedmiotem zainteresowania przedsiębiorcy.

Niekorzystne rozwiązania podatkowe związane z korzystaniem z leasingu są bez znaczenia (z czego 96,1% wskazało iż brak wyboru w zakresie nieruchomości dostępnych do leasingu" jest bez znaczenia) dla 73,1% z ogółu odpowiadających, natomiast 9,8% uznało, że mają wysoki stopień znaczenia.

Spośród badanych podmiotów 75,7% odpowiadających wskazało, iż korzystniejsza w stosunku do leasingu oferta kredytowa banków komercyjnych jest bez znaczenia (z czego 96,3% wskazało, iż brak wyboru w zakresie nieruchomości dostępnych do leasingu jest bez znaczenia.), natomiast 7,2% uznało, że ma ona wysokie znaczenie. Z ogółu badanych 68,3% wskazało, że fakt iż ma własne środki i nie musi korzystać z zewnętrznego finansowania jest bez znaczenia (z czego 95,9% wskazało, iż brak wyboru w zakresie nieruchomości dostępnych do leasingu jest bez znaczenia.), natomiast 15,9% ankietowanych uznało, że posiadanie własnych środków jest barierą o wysokim znaczeniu. Zbyt mała wiedza w firmie o leasingu jest zdaniem ogółu 65,3% respondentów bez znaczenia jako bariera w korzystaniu z leasingu nieruchomości (z czego 93,5% wskazało iż brak wyboru w zakresie nieruchomości dostępnych do leasingu jest bez znaczenia), natomiast wysokie znaczenie przypisało 17,3% ankietowanych.

W ocenie wysokości łącznego kosztu leasingu i jego porównywalności np. z kredytem są bez znaczenia dla 74,3% ogółu odpowiadających (z czego 96,2% wskazało, iż brak wyboru w

zakresie nieruchomości dostępnych do leasingu jest bez znaczenia.), a 11,% ankietowanych uznało, że stanowią barierę o wysokim stopniu znaczenia.).

Niewielki odsetek podmiotów, które podejmowały próby finansowania nieruchomości leasingiem, widzą w niejasnych i niespójnych przepisach prawa, kosztach finansowej obsługi działalności czy obciążeniach dla budżetu, jako barierach prowadzonej działalności operacyjnej. Wysoki odsetek przedsiębiorstw, dla których wysokie koszty leasingu nieruchomości są bez znaczenia jest dwukrotnie wyższy w przypadku przedsiębiorstw, które w latach 2012–2016 poniosły nakłady na środki trwałe w stosunku do tych, które tego nie robiły. Relacja jest przeciwna w przypadku wysokiej oceny znaczenia kosztów leasingu jako bariery w korzystaniu z tej formy finansowania. Podmiotów, które nie ponosiły nakładów i dokonały takiej oceny jest 12,5%, a tych które deklarują nakłady w środki trwałe poniesione w latach 2012–2016 tylko 7% (rysunek 6.13).

Uzyskane wyniki, z uwagi na procedurę losowania warstwowego i zachowane w tym względzie założenia, mogą być uogólnione na populację podmiotów gospodarczych w Bydgoszczy. Oznacza to niską skłonność podmiotów na tym terenie do korzystania z leasingu nieruchomości oraz odmienne od wskazanych w literaturze przedmiotu przesłanek powodujących, że przedsiębiorcy nie są zainteresowani tą formą finansowania nieruchomości. Niepokojące są przesłanki wskazujące na niski poziom wiedzy przedsiębiorców na temat innych niż tylko kredyt finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych w nieruchomości i brak umiejętności dostrzeżenia korzyści finansowych jakie może dać przedsiębiorcy leasing.

Celem głównym dysertacji była ocena leasingu nieruchomości na tle innych sposobów finansowania i dysponowania nieruchomością oraz identyfikacja i analiza przyczyn niskiego zainteresowania przedsiębiorców tą formą finansowania nieruchomości.

Realizację celu głównego osiągnięto między innymi poprzez zdefiniowanie i osiągnięcie celów cząstkowych:

1. ocena możliwości finansowania nieruchomości przez podmioty gospodarcze;
2. miejsce i rola nieruchomości w strukturze majątku przedsiębiorstw;
3. klasyfikacja i ocena struktury leasingu nieruchomości;
4. wskazanie stymulant i destymulant rozwoju rynku nieruchomości wpływających na poziom leasingu nieruchomości w Polsce;
5. ocena popularności leasingu nieruchomości wśród przedsiębiorców.

Struktura pracy podporządkowana została realizacji wskazanych celów oraz weryfikacji hipotezy badawczej. Rozprawa obejmuje wstęp oraz sześć rozdziałów o charakterze teoretycznym i empirycznym. Rozdział pierwszy obejmuje rozważania teoretyczne dotyczące

źródeł finansowania przedsiębiorstw oraz wpływu sposobu finansowania na kształtowanie struktury kapitału, w kontekście efektów długoterminowych decyzji finansowych. W rozdziale tym zrealizowano pierwszy oraz drugi cel cząstkowy.

Rozdział drugi rozprawy jest rozdziałem opisującym rynek nieruchomości i definiującym podstawowe pojęcia oraz cechy nieruchomości z punktu widzenia finansowania oraz formy władania nieruchomością. Tym samym zrealizowano częściowo pierwszy oraz czwarty cel cząstkowy.

Rozdział trzeci ma na celu szczegółowe omówienie instytucji leasingu, w tym leasingu nieruchomości, jako źródła finansowania oraz porównanie jej z innymi sposobami finansowania nieruchomości w polskim porządku prawnym.

Rozdział czwarty zawiera omówienie znaczenia gospodarczego leasingu nieruchomości na świecie i w Polsce oraz jego wpływ na rozwój makroekonomiczny. W tej części pracy realizowano przede wszystkim trzeci cel cząstkowy.

W rozdziale piątym opisana została metodyka uzyskiwania danych i ich opracowania z wykorzystaniem narzędzi statystycznych. Szczególną uwagę poświęcono metodzie reprezentacyjnej, która została wykorzystana w badaniu empirycznym omówionym w rozdziale szóstym. W rozdziale tym zrealizowano ostatni cel cząstkowy dysertacji. Pracę kończą wnioski, bibliografia, spisy tabel i rysunków oraz cztery załączniki.

Do podstawowych determinant decydujących o finansowaniu inwestycji leasingiem w przedsiębiorstwach literatura przedmiotu zalicza charakterystyki ekonomiczno-finansowe przedsiębiorstwa jak: zadłużenie, płynność, rentowność, wielkość przedsiębiorstwa i obciążenia podatkowe, rozmiar przedsiębiorstwa, przynależność branżową, materialny charakter majątku (wartość zabezpieczeń), zyskowność, efektywną stawkę podatkową. Biorąc pod uwagę śladowy rozwój leasingu nieruchomości w Polsce w niniejszej dysertacji 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.

Pierwsza hipoteza pomocnicza została zweryfikowana pozytywnie z uwagi na otoczenie prawno-podatkowe leasingu nieruchomości w Polsce. Ryzyko tej formy finansowania tkwi przede wszystkim w utrzymaniu wartości przedmiotu leasingu w długim czasie. W długim okresie istnieje duże prawdopodobieństwo zmian jakie mogą wystąpić w regulacjach prawnych, fiskalnych i możliwa jest zmiana koniunktury. Natomiast z danych uzyskanych z badania ankietowego nie została potwierdzona hipoteza pomocnicza, że 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. Żadne z przesłanek mówiące zarówno o przyczynach korzystania jak i niekorzystaniu z leasingu nieruchomości nie okazała się na tyle istotna dla podmiotów, aby można było uznać, że mają one istotne znaczenie dla niskiej popularności leasingu nieruchomości.

Opisane wyniki badań w rozdziale 6 nie pozwalają również 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 na świecie. Na podstawie badań literaturowych można również zestawić wnioski dotyczące wpływu cech fizycznych, ekonomicznych i prawnych nieruchomości na niską popularność leasingu nieruchomości w Polsce. 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.

