

Ingatlangazdálkodás

Néhány évvel a rendszerváltást követően, elsősorban a multik (olyanok, mint például a gyógyszergyárak, a bankok, néhány szállodalánc) észbe kaptak és eladták működésük helyszínéül szolgáló ingatlanokat, amelyet azután visszabéreltek. Az ingatlanok a korábbi állami vállalatok privatizálása révén részben vagy egészben kerültek a birtokukba, hiszen egy állami vállaltba vásárolták be magukat és az üzlettel jártak az ingatlanok is. Egy működő vállalkozás esetén, amely akár gyártó, akár terméket vagy szolgáltatást értékesít, felmerül a kérdés, hogy a társaságnak tulajdonában legyen(ek)-e az általa használt helyiség(ek) és ingatlan(ok) (pl. irodák, raktár, üzem stb.), és ha igen, akkor az ingatlanokat külön jogalanyon keresztül célszerű-e birtokolni. Milyen megfontolásokkal jár az ingatlanok birtoklása, bérlése, esetleg egy saját tulajdonú, de elkülönített cég birtokában legyen?

- Egy üzlethelyiség birtoklásának van előnye a cégértékelésnél, és a pénzügyi kimutatásban is jól mutat, valamint szükség esetén biztosítékot nyújthat a bankoknál. Ami a legfontosabb azonban: a működési hely birtoklása fontos stratégiai előnyökkel jár vállalkozása számára, például biztosíthatja, hogy ott maradjon, ameddig csak akar, anélkül, hogy fennállna annak a veszélye, hogy a tulajdonos felmondja vagy nem újítja meg a bérleti szerződését. Ezenkívül kevesebb a korlátozó tényező, mint egy bérleti szerződés esetén, ezáltal nagyobb tevékenységi szabadságot biztosít.
- Ha egy vállalkozásnak nincs elég pénzügyi forrása az ingatlan vásárlásához, akkor természetesen a bérléssel kell folyamodni, a cégek, ha a forrásaikat az üzletmenetbe fektetik inkább be magasabb megtérülést érhetnek el. Az ingatlanok általában elég csekély a hozama és fenntartásuk, karbantartásuk külön finanszírozást igényel. A világ legnagyobb szállodaláncai sem birtokolják szállodáikat, a magasabb, stabilabb hozam érdekében. Saját tapasztalataim is azt igazolják, hogy célszerűbb a bérleti konstrukció, mint az ingatlanbirtoklás. Amikor a West End építését az Arcadom Zrt befejezte és munkái a Millenniumi Városközpont közeli központi elhelyezkedést tettek célszerűvé kibéreltünk és felújítottunk egy régi malomépületet, ráfordított költségeinket a bérleti díj megállapításánál a tulajdonos beszámította. Rossz megoldásnak bizonyult, hogy később az építőipari cég főtulajdonosa, aki megvásárolt egy belvárosi ingatlant, oda költöztette a céget, magas bérleti díjat számolt fel és ezzel nem kis mértékben hozzájárult a gazdasági ellehetetlenüléshez. Jó példa a Duna Medical Kórház épülete is, amely egy félbehagyott irodaházból épült fel az egészségügyi befektető pénzével, majd, amikor már csak kevés hiányzott a befejezéshez a tulajdonos értékesítette a házat és visszabérelte üzemeltetésre. Ebben az esetben a bankkölcsonöket kiváltotta a befejezéshez biztosított tőke is.
- Akkor, ha a vállalkozás biztonságosabbnak érzi ingatlanjainak birtoklását gyakori eset, hogy az ingatlanokat, azonos tulajdonosi szerkezetben elkülönített cég birtokába szervezik. Ebben az esetben egy peres eljárás során az ingatlanos cég nem lesz érintett a perben, a gazdálkodását is szabályozni tudják, ügyelve arra, hogy bérleti szerződés alkalmazkodjon a piaci árakhoz, hogy elkerüljék a kapcsolt vállalkozás miatti vádat.

- Két speciális esetről is be tudok számolni, amikor az állam rövid távon spórol. A Nemzeti Színház úgy épült, hogy a kivitelezők a maguk által felvett bankkölcsönből húzták fel a házat azzal a költségvetési előnnyel, hogy 2000-ben és 2001-ben az államnak nem kellett a kivitelezési összeggel terhelni az állami költségvetést, viszont 2002-ben egyösszegben kellett kifizetni a bankokat. A másik a MŰPA építése volt, amely ppp konstrukcióban (public private partnership) épült, amely szintén magánbefektetésből készült el és az állam 30 évig nyögi a visszafizetés részleteit megfejelve a banki kamatokkal. (Mindkét eset átmeneti könnyebbséget jelentett a magyar államnak, de hosszútávon megterhelte a költségvetést.)

Az előzőekben felvázolt lehetőségeket azért hoztam elő, mert mint a sajtóból értesülhettünk, a magyar állam megvásárolt három nagyvolumenű irodaépítkezést, hogy majdan néhány államigazgatási szervet oda költöztessen. A tulajdonossá válás az adófizetők pénzéből történt, sőt az építkezések befejezését is átvállalta az állam. Ez a mintegy 700 milliárd forintos befektetés, a ferihegyi repülőtérrel együtt sokkal jobban is hasznosítható lett volna.

Bálint Péter