

FINANSOWANIE INWESTYCJI W POPRZEMYSŁOWE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWE

Specyfika inwestycji w przemysłowe nieruchomości zabytkowe. Przemysłowe nieruchomości zabytkowe (nieruchome zabytki techniki) mogą być rozumiane jako wszystkie budynki, budowle i urządzenia, które po pierwsze posiadają wartości historyczne, artystyczne, architektoniczne lub naukowe (których zachowanie leży w interesie społecznym), a po drugie przeznaczone pierwotnie pod działalność gospodarczą, która została zakończona lub trwa do dziś. Przemysłowe nieruchomości zabytkowe to materialny przejaw dziedzictwa przemysłowego.

Inwestowanie w przemysłowe nieruchomości zabytkowe jest zagadnieniem skomplikowanym, wymagającym specyficznego, interdyscyplinarnego podejścia, łączącego ze sobą wiedzę i umiejętności pochodzące z kilku dziedzin, między innymi ekonomiki nieruchomości, zagospodarowania terenów przemysłowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i usuwania skażeń. Ze względu na stan techniczny wielu zabytków techniki (często są one bardzo zniszczone i zdegradowane) stają się one dobrem traconym i niezbędne są działania zmierzające do ich ochrony.

Najskuteczniejszym sposobem ochrony zabytków jest ich ponowne zagospodarowanie (adaptacja). Wprowadzenie do nieruchomości nowych, aktualnie pożądanых funkcji, przywraca do życia, dawne, niegdyś pełne ludzi, zakłady pracy.

Jednym z podstawowych problemów związanych z zagospodarowaniem zabytków, na który często zwracają uwagę inwestorzy, są wysokie koszty inwestycji. Brak publicznej partycypacji w tych kosztach uznaje się za dużą przeszkodę dla inwestycji w tym zakresie. Na wsparcie finansowe ze źródeł publicznych liczy wielu inwestorów, więc nabierają znaczenia kwestie finansowania takich inwestycji ze środków publicznych.

Redystrybucja środków finansowych. Ze względu na specyfikę przemysłowych nieruchomości zabytkowych liczba publicznych źródeł finansowania inwestycji w tym obszarze jest stosunkowo duża. Inwestorzy mogą się ubiegać o wsparcie finansowe z funduszy, które zostały stworzone w celu ochrony zabytków, wsparcia działalności kulturalnej, ochrony środowiska naturalnego, rewitalizacji terenów przemysłowych, rozwiązywania problemów społecznych na zdegradowanych obszarach. Również istnieje możliwość otrzymania wsparcia na poszczególne etapy inwestycji z różnych źródeł, na przykład rekultywacja gruntów z funduszy środowiskowych, restauracja zabudowań z budżetu konserwatora zabytków i dofinansowanie wydatków o charakterze infrastrukturalnym ze środków samorządowych. Łączenie środków finansowych z różnych źródeł zdecydowanie zwiększa szansę na uzyskanie dofinansowania, a tym samym powodzenie inwestycji.

Pomimo stosunkowo wielu źródeł finansowania, jednym z głównych problemów związanych z udzielaniem finansowej pomocy publicznej jest redystrybucja środków, które właściwie nigdy nie są w stanie zaspokoić wszystkich

aktualnych potrzeb. Przydział tych środków, dokonywany przez właściwe publiczne instytucje, pomiędzy różne podmioty może być dokonywany według wielu kryteriów, jednym z nich jest na przykład ekonomiczny potencjał nieruchomości. Jest to koncepcja stworzona przez CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network, Europejska Sieć Zrównoważonej Odnowy Terenów Poprzemysłowych – www.cabernet.org.uk) i z powodzeniem jest wykorzystywana przez jednostki samorządu terytorialnego do strategicznego zarządzania zasobami terenów poprzemysłowych (zaprezentowany model służy obecnie do analizowania terenów zdegradowanych, jednak z powodzeniem może być zaadaptowany do poprzemysłowych nieruchomości zabytkowych). W opisywanym modelu, nieruchomości podzielono na trzy kategorie: A, B, C, które przedstawiono w tabeli 1. Wyodrębniono je kierując się następującymi czynnikami [Tereny..., s. 73]:

- koszty nabycia nieruchomości;
- pośredni jak również bezpośredni koszt regeneracji, rekultywacji gruntów;
- koszty adaptacji;
- przewidywane dochody z nieruchomości;
- rodzaj finansowania i związane z nim ryzyka finansowe;
- państwowe i lokalne podatki i ich dostrzegalne ryzyko wahań;
- wszelkie porozumienia w sprawie rozwoju pomiędzy właścicielem a/lub władzami samorządowymi miasta i deweloperem;
- przyszła wartość nieruchomości.

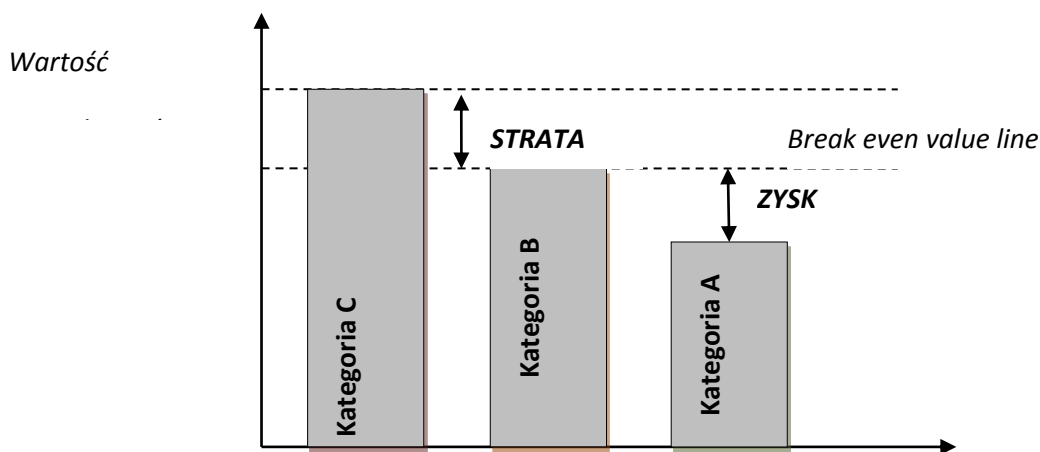
Tabela 1 – Kategorie ekonomiczne nieruchomości poprzemysłowych na płaszczyźnie ich rentowności

Kategoria nieruchomości	Charakterystyka nieruchomości poprzemysłowych
A	Są to nieruchomości bardzo rentowne ekonomicznie, a projekty rozwoju są prowadzone z funduszy prywatnych.
B	Nieruchomości określone jako tereny na granicy opłacalności. Projekty takie są finansowane zwykle dzięki stosunkowo niewielkim funduszom zewnętrznym lub współpracy publiczno-prywatnej.
C	Nieruchomości, których zagospodarowanie jest nieopłacalne. Ciężar adaptacji, regeneracji gruntów w dużej mierze spoczywa na sektorze publicznym. Aby pobudzić adaptację tych obiektów, potrzebne są niezbędne fundusze publiczne lub konkretne instrumenty prawne (np. bodziec podatkowy). Są to nieruchomości nieatrakcyjne z punktu widzenia rynku nieruchomości i inwestorów na nim funkcjonujących.

Zródło: opracowanie własne na podstawie [Tereny..., s. 74]

Na rysunku przedstawiono opisywane kategorie w powiązaniu z ich obecną i przyszłą wartością. Kolumny wskazują całkowite koszty inwestycji, a przebiegająca linia opłacalności (*break even value line*) wskazuje na wartość nieruchomości po zakończeniu procesu adaptacji. W przypadku nieruchomości kategorii A koszty inwestycji są zdecydowanie niższe aniżeli wartość końcowa projektu, zatem projekt

inwestycyjny przeprowadzony na tej konkretnej przemysłowej nieruchomości nie wymaga zewnętrznych źródeł finansowania – rynek samodzielnie „zagospodaruje” taką nieruchomość. Nieruchomości kategorii B wymagają wsparcia ze strony władz publicznych, jednak nie w takim stopniu, jak w przypadku nieruchomości typu C. Nieruchomości ostatniej kategorii są całkowicie nieopłacalne z punktu widzenia wolnego rynku i władze publiczne muszą „wynagrodzić” prywatnym podmiotom zamiar zagospodarowania takich obiektów. Wsparcie w takim przypadku może mieć postać grantów, ulg podatkowych, aportu, współuczestniczenia w kosztach inwestycji itp.



Rysunek. Ekonomiczne kategorie modelu CABERNET

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Tereny..., s. 74]

W celu sprawnego funkcjonowania systemu redystrybucji środków finansowych, należy stworzyć właściwy system waloryzacji (rangowania, kategoryzacji) zabytków techniki. Ocena powinna być dokonana nie tylko z perspektywy ekonomicznego potencjału nieruchomości, ale również należy uwzględnić kryterium wartości historycznej zabytku i jego znaczenia dla społeczeństwa. System redystrybucji można zbudować na przykład w oparciu o procedurę due diligence przemysłowych nieruchomości zabytkowych.

Due diligence przemysłowych nieruchomości zabytkowych. Procedura *due diligence*, jako wszechstronna analiza stanu i perspektyw nieruchomości – sytuacji prawnej rynkowej, finansowej i podatkowej, a także środowiskowej i technicznej [Konowalczyk], stopniowo staje się standardem w nowoczesnym zarządzaniu inwestycjami [Mączyńska, s. 45]. Można ją również stosować w przypadku przemysłowych nieruchomości zabytkowych w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych [Bolek].

Due diligence przemysłowych nieruchomości zabytkowych w stosunku do standardowych nieruchomości komercyjnych wymagają rozszerzonego katalogu badań i analiz, łącząc w sobie cechy inwestycji w nieruchomości komercyjne, obiekty zabytkowe i tereny przemysłowe, co zaprezentowano w tabeli 2. W przypadku zabytków techniki, najistotniejsze wydają się badania w ramach heritage due diligence, które koncentrują się wokół trzech obszarów: społecznego, kulturowego i historycznego. Specyfika analizy dziedzictwa polega na trudnomierzalnych danych, takich jak na przykład wartości historyczne i kulturowe, przywiązanie społeczności

lokalnych do obiektu, istotność obiektu w tworzeniu krajobrazu kulturowego i przestrzeni miejskiej.

Tabela 2 – Due diligence przemysłowych nieruchomości zabytkowych w porównaniu do standardowych analiz due diligence nieruchomości

Typ due diligence	Analizy wykonywane w ramach konkretnego typu due diligence
„Standardowe” due diligence nieruchomości	– prawna – ekonomiczno - finansowa – rynku i konkurencji – techniczna
Środowiskowe due diligence (dla nieruchomości przemysłowych, przemysłowych i skażonych)	– środowiskowa
Due diligence dziedzictwa przemysłowego (heritage due diligence)	– społeczna – kulturowa – historyczna

Źródło: opracowanie własne

Ocena wartości związanych z dziedzictwem przemysłowym zawsze nacechowana jest subiektywizmem. Właściwa ocena dziedzictwa, maksymalnie zobiektywizowana, wymaga dużego doświadczenia oraz sporych nakładów czasu i pracy. Heritage due diligence ma charakter interdyscyplinarny i jego poprawne przeprowadzenie wymaga powołania zespołu, w składzie którego powinni się znajdować przedstawiciele służb konserwatorskich, specjaliści w zakresie historii techniki, nauk technicznych, społecznych i ekonomicznych.

Wysokie koszty inwestycji w przemysłowe nieruchomości zabytkowe, a w konsekwencji często niezadowalająca stopa zwrotu z inwestycji odstrasza potencjalnych inwestorów. Brak ich zaangażowania sprawia, że wiele zabytków techniki niszczy. By w jakikolwiek sposób zrewanżować przedsiębiorcom tę niedogodność, niezbędne są zachęty ekonomiczne ze strony administracji publicznej, przybierające postać między innymi bezzwrotnych pożyczek, dotacji i dofinansowania prac przy zabytkach. W przypadku ograniczonych zasobów finansowych szczególnie ważne wydaje się właściwe opracowanie kryteriów łączących ze sobą elementy ekonomicznej opłacalności inwestycji oraz wartości historycznej zabytków tak, by redystrybucja publicznych środków była jak najbardziej sprawiedliwa.

Literatura:

1. Bolek T.: Przyczynek do analizy stanu przemysłowych nieruchomości zabytkowych, W: Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe, red. K. Marcinek, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Nr 155, Katowice, 2013.
2. Konowalczuk J., Ramian T.: Analiza i ocena stanu nieruchomości przy wykorzystaniu procedury due diligence. „Nieruchomość” 2006, nr 1.
3. Mączyńska E.: Teoria i praktyka wyceny. W: Ile jest warta nieruchomość. Poltext. Warszawa 2004.
4. Tereny zdegradowane. Podręcznik. Interdyscyplinarne narzędzie edukacyjne poświęcone zagadnieniu regeneracji terenów zdegradowanych. Projekt pilotażowy Leonardo da Vinci 2006.