



FINANSOWANIE REGENERACJI MIAST

Paweł Chorąży

Dyrektor Zarządzający Pionem Funduszy Europejskich w BGK

Międzynarodowy Kongres „Regeneracja Miast Przemysłowych”, który w czerwcu br. odbył się w Łodzi był okazją do wszechstronnej debaty o zrównoważonym rozwoju miast przemysłowych z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego i przemysłowego jako zasobu rewitalizacyjnego. Jeden z paneli poświęcony został finansowaniu regeneracji miast przemysłowych. O tym zagadnieniu rozmawiamy z Pawłem Chorążym – Dyrektorem Zarządzającym Pionem Funduszy Europejskich w BGK.

Redakcja: Czym jest z perspektywy instytucji finansowej rewitalizacja miasta?

Paweł Chorąży: Rewitalizacja to kompleksowy proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez powiązane wzajemne przedsięwzięcia obejmujące kwestie społeczne oraz gospodarcze lub przestrzenno-funkcjonalne lub techniczne lub środowiskowe. Składa się na nią szereg wielowątkowych, wzajemnie uzupełniających się i wzmacniających działań mających na celu wywołanie jakościowej, pozytywnej zmiany na rewitalizowanym obszarze. Bazą dla tych działań są zazwyczaj zdegradowane, nieużytkowane obiekty, czy też całe obszary, na których realizowane są projekty twarde, związane z przebudową istniejącej infrastruktury, które z kolei stanowią doskonałą bazę do realizacji projektów miękkich. Rewitalizacja powinna integrować działania na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i prowadzone w sposób zaplanowany oraz zintegrowany poprzez Programy rewitalizacji.

R: To bardzo złożona definicja – jak zaplanować tak skomplikowany proces?

PC: Należy wyróżnić dwa podstawowe poziomy działań rewitalizacyjnych. Pierwszym poziomem są działania

strategiczne, na poziomie planistycznym, określające całość działań pozwalających na wyprowadzenie obszaru ze stanu kryzysowego. Drugim poziomem jest realizacja projektów/ inwestycji rewitalizacyjnych, przy czym konkretne projekty realizują wycinek celów strategicznych. Zestaw optymalnych działań w ramach każdego projektu każdorazowo powinien korespondować z potrzebami i kierunkami działań, które wynikają z dokumentu strategicznego, jakim jest program rewitalizacji. Wykonanie całego zbioru przedsięwzięć pozwala na kompleksową realizację celów rewitalizacji.

R: Czy w programach rewitalizacji jest miejsce dla inwestorów prywatnych?

PC: Programy rewitalizacji uwzględniają zarówno przedsięwzięcia realizowane przez podmioty publiczne, jak i inwestycje inwestorów prywatnych – a więc w gruncie rzeczy działania komercyjne. Działania wyłącznie podmiotów publicznych – ze względu na ograniczoną wartość środków publicznych i ograniczony charakter tych działań – mogą nie pozwolić na przeprowadzenie skutecznego procesu rewitalizacji. Podmioty publiczne angażując się w rewitalizację obszarów miejskich działają zarówno w sferze realizacji poszczególnych projektów niezbędnych dla wypełniania zadań własnych, jak i tworząc warunki zachęcające inwestorów prywatnych do zaangażowania w projekty o charakterze rewitalizacyjnym.

R: Jakie źródła finansowania mają do dyspozycji JST a jakie inwestorzy komercyjni?

PC: Najbardziej pożądanym źródłem finansowania inwestycji pozostają dotacje. Coraz większe znaczenie odgrywają jednak instrumenty zwrotne, zapewniające finansowanie na preferencyjnych warunkach jak np. pożyczki rewitalizacyjne/ Jessica2 UE, które pozwalają na tworzenie trwałych mechanizmów wsparcia dla procesów rewitalizacyjnych. Środki spłacane przed pożyczkobiorców po realizacji inwestycji służą do finansowania kolejnych przedsięwzięć.

Tak jak wcześniej wspominałem zasoby JST nie są wystarczające do zaspokojenia wszystkich lokalnych potrzeb – dlatego istotna jest mobilizacja inwestorów prywatnych. Może się ona odbywać poprzez wprowadzenie możliwości współfinansowania inwestycji w formie finansowania dłużnego (np. bankowego) lub bezpośrednio przez inwestorów, przy czym podkreślić należy, że współfinansowanie nie powinno być wymagane przy wszystkich projektach. Co do zasady współfinansowanie może być realizowane w większym stopniu przy finansowaniu projektów o charakterze istotnie komercyjnym.

Kolejna perspektywa finansowa UE i KPO to potencjalnie kolejne możliwości finansowania projektów, nowe preferencyjne instrumenty zwrotne, które oprócz bardzo niskiego oprocentowania czy długiego okresu spłaty, zakładać mogą również częściowe umorzenie kapitału. Taka konstrukcja pozwoli na finansowanie w większym stopniu projektów pod progiem rentowności, które nie miałyby szans na pozyskanie finansowania komercyjnego, a są bardzo istotne z punktu widzenia lokalnej społeczności i dalszego rozwoju obszaru, na którym są realizowane. Możliwość częściowego umorzenia kapitału stanowić powinna dodatkową zachętę dla inwestorów do angażowania się w projekty ważne z punktu widzenia zmian na terenach miejskich.

R: Jaki jest wpływ BGK na finansowanie takich zmian? Jakie programy BGK finansują projekty miejskie?

PC: Działania BGK służą wsparciu realizowanych przez miasta przedsięwzięć inwestycyjnych, które mają na celu zrównoważony rozwój poszczególnych organizmów miejskich oraz podniesienie jakości życia ich mieszkańców. Bank zapewnia finansowanie zarówno bezpośrednio samorządom, jak i spółkom komunalnym oraz innym podmiotom powiązanych z JST, a także podmiotom prywatnym realizującym projekty na obszarze miejskim. Środki pochodzące z preferencyjnych programów wdrażanych przez Bank wraz ze środkami własnymi BGK, pozwalają na zamknięcie finansowe całych programów inwestycyjnych



realizowanych przez miasta, poszczególnych projektów komunalnych, a także projektów typowo komercyjnych.

Realizacja projektów rewitalizacyjnych standardowo generuje wyższe koszty inwestycyjne niż 'standardowe' projekty, co w przypadku przedsięwzięć komercyjnych negatywnie przekłada się na cash flow tych projektów, a w przypadku wszystkich inwestorów – ich skłonność do realizacji tego typu inwestycji. Preferencyjna pożyczka (czy to poprzez obniżone oprocentowanie, czy częściowe umorzenie) daje możliwość poprawienia przepływów finansowych i zachęcenia inwestorów do realizacji tego typu przedsięwzięć.

R: Na jakie czynniki zwraca uwagę bank udzielając pożyczki?

PC: Przykładowo w ramach pożyczek rewitalizacyjnych/ Jessica2 udzielanych przez BGK w ramach powierzonych środków UE każdy projekt oceniany jest przez pryzmat oddziaływań w pięciu sferach: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej. Poziom oddziaływania projektu w poszczególnych sferach przekłada się na poziom oprocentowania pożyczki. Im większe oddziaływania w poszczególnych sferach, tym niższe oprocentowanie pożyczki. Taki model stanowi zachętę dla inwestorów prywatnych do wprowadzania elementów społecznych do każdego projektu, które często nie są kapitałochłonne z punktu widzenia inwestora, a są pożądane z punktu widzenia lokalnej społeczności.