ПОДСТРОИТЬСЯ ПОД ИНТЕРЕСЫ БИЗНЕСА

ВЫДАЧА КРЕДИТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОКА НЕ ПОЛУЧИЛА ШИРОКОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ В ПЕТЕРБУРГЕ. ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ ОТ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИПОТЕКИ БУДЕТ ОЧЕВИДЕН, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ТОЛЬКО ПОСЛЕ ПЕРЕСМОТРА РЯДА УСЛОВИЙ ВЫДАЧИ ЗАЙМОВ. ТАКЖЕ ОНИ ПОЛАГАЮТ, ЧТО НЕПОСРЕДСТВЕННО В ПЕТЕРБУРГЕ ТОРМОЗИТЬ РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОГРАММЫ МОЖЕТ ДЕФИЦИТ КАЧЕСТВЕННОЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. АРТЕМ АЛДАНОВ

Государственную программу промышленной ипотеки с выдачей кредитов на льготных условиях на покупку промышленных площадок предложил президент России Владимир Путин на ПМЭФ-2022. Предполагается, что она поможет бизнесу активно развивать свою производственную деятельность и в целом усилит импортозамещение и индустриализацию страны. В настоящее время банки только начинают выдавать первые кредиты по данной программе. Эксперты считают, что явный положительный результат от промышленной ипотеки будет только при пересмотре ряда ее условий.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЛЬГОТНАЯ КРЕДИТНАЯ СТАВКА ПО ПРОГРАММЕ ПРОМИПОТЕКИ СОСТАВЛЯЕТ 5% ГОДОВЫХ, А ДЛЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КОМПАНИЙ — 3%. МАКСИМАЛЬНАЯ ВЕЛИЧИНА КРЕДИТА — 500 МЛН РУБЛЕЙ

ВЫГОДНАЯ СТАВКА Промышленную ипотеку могут получить компании или ИП на покупку производственных площадей (объектов) для осуществления промышленного производства. Заемщики должны относиться по ОКВЭД к классу С (обрабатывающие производства). Льготная кредитная ставка по программе составляет 5% годовых, а для технологических компаний (входят в специальный госреестр) — 3%. Максимальная величина кредита — 500 млн рублей. Сроки кредитования — до семи лет. Не позднее, чем через три года после выдачи кредита необходимо использовать не менее 50% площади объекта недвижимости под производство. Залогом является приобретаемый объект недвижимости.

Для реализации госпрограммы правительством РФ было отобрано 16 банков. В этот перечень вошли: Дом.РФ, Альфа-банк, ВТБ, Россельхозбанк, Росбанк, Сбербанк, «Кубань кредит», Транскапиталбанк, Промсвязьбанк, Совкомбанк, «Ак Барс», «Аверс», «Центр-инвест», «ФК „Открытие“», Российский банк поддержки малого и среднего предпринимательства и Новикомбанк.

В настоящее время стандартные кредиты для бизнеса на покупку на любые цели в среднем составляют 12–15% годовых. Ставки зависят от залога, поручительства и т. д. Также в ряде банков действует госпрограмма «МСП и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» рассчитываемая как «ключевая ставка + 2,75% годовых». В текущих экономических условиях ставка по промышленной ипотеке получается выгодной и снижает финансовую нагрузку на заемщика.

Стоит добавить, что в Петербурге осенью прошлого года утвердили и городскую программу промышленной ипотеки. Во многом она схожа с федеральной. Кредит предоставляется Фондом развития промышленности Санкт-Петербурга на приобретение производственных зданий, сооружений. Сумма кредита составляет от 50 до 500 млн рублей. Процентная ставка — 3% годовых в течение первых четырех лет и 5% в последующие три года. Срок кредитования — до семи лет. Программа рассчитана на предприятия, расположенные в городе, объем выручки которых за последний финансовый год должен составлять не менее 150 млн рублей.

ВЫБОР ОГРАНИЧЕН По словам председателя Санкт-Петербургского регионального отделения «Деловой России» Дмитрия Панова, промышленная ипотека — достаточно новый инструмент как для Петербурга, так и страны в целом. «Насколько нам известно, первые выдачи льготных займов банками начались только в конце января этого года, поэтому судить об их эффективности или востребованности пока преждевременно. Вместе с тем важным фактором роста заявок по данному механизму со стороны бизнеса может быть возможность привлечения промышленной ипотеки под строительство или реконструкцию производственного объекта. Несмотря на существенный объем готового производственного фонда в Петербурге, выбор качественных зданий и сооружений, готовых удовлетворить запросы инвесторов без необходимости реконструкции, нельзя назвать широким. При этом стоимость реконструкции объекта для узкопрофильных производств зачастую сопоставима со стоимостью нового строительства»,— отмечает он.

Также, добавляет господин Панов, целесообразно в дальнейшем сфокусироваться на улучшении условий городской программы промышленной ипотеки, предоставляемой Фондом развития промышленности Санкт-Петербурга, с целью расширения спектра возможных получателей. В частности, речь может идти об увеличении максимального лимита кредита, установленного федеральными нормами в сумме 500 млн рублей, что позволит приобрести в черте города крупный промышленный объект площадью более 10 тыс. кв. м. Перспективной мерой на уровне города, считает он, может быть снижение планки по минимальному обороту 150 млн рублей за прошлый год — это даст возможность вовлечения в программу дополнительного количества малых и средних предприятий, готовых инвестировать в развитие своих производственных мощностей.

О проблемах с производственными площадками и объектами в Петербурге говорят и другие эксперты. Инициатива по введению промышленной ипотеки могла бы дать рынку своевременный и эффективный инструмент для развития промышленной индустрии, считает партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости IPG.Estate Филипп Чайка. «Условия промышленного кредитования стали бы хорошим стимулом на рынке с обширным предложением. Но если учитывать факт дефицита качественной производственной недвижимости на рынке, то инициатива теряет свою актуальность. После бума спроса на производственные площадки рынок не пополнялся новым качественным предложением. Существующие опции зачастую имеют либо юридические обременения, либо технические изъяны, либо не отвечают условиям льготного кредитования. Против скрупулезного подхода производственных компаний к изучению доступных площадок выступает узкий круг возможностей. Зачастую это лишает компанию шансов привлечь промышленную ипотеку»,— рассуждает господин Чайка.

По мнению руководителя отдела складской и индустриальной недвижимости консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге Ильи Князева, промышленная ипотека имеет как преимущества, так и недостатки. К плюсам можно отнести то, что кредиты выдаются под очень выгодный процент. «Однако ипотека выдается на покупку готовых производственных объектов, а не на их строительство. Кроме того, максимальная величина кредита ограничена суммой в 500 млн рублей, что может быть недостаточно для покупки нового объекта. Если бы федеральная программа промышленной ипотеки предусматривала возможность использования кредитных средств на строительство готовых производственных комплексов, то большое количество компаний смогли бы подать заявку на ее получение и воспользовались бы ею»,— считает эксперт.

РАСШИРЯЯ ВОЗМОЖНОСТИ Президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты (СПб ТПП) Владимир Катенев уверен в заинтересованности петербургских предприятий в покупке объектов по программе промышленной ипотеки. При этом, указывает он, действительно есть ряд сдерживающих факторов: перекос в последние 10–15 лет в распределении земельных участков в пользу девелоперов, ориентация по переносу производства из города в область, короткие горизонты планирования по своим заказам предприятиями. Однако есть и положительные моменты: многие компании решаются приобретать собственные помещения для размещения производств, при этом уменьшая свои издержки и одновременно увеличивая выпуск продукции за счет новых площадей.

«Палатой подготовлен ряд инициатив для Минпромторга по улучшению как федеральной, так и региональной программы. В частности, речь идет о необходимости увеличения количества банков, участвующих в программе, и о возможности включения опции рефинансирования по ранее проведенным сделкам по приобретению производственных площадей»,— сообщил президент СПб ТПП.

Стоит отметить, что на нескольких последних совещаниях правительства РФ уже звучали инициативы по расширению параметров использования промышленной ипотеки. В частности, предполагается ее выдавать не только для приобретения производственных объектов, но на их ремонт и строительство. Кроме того, лимит финансирования по промышленной ипотеке может быть увеличен до 2 млрд рублей, а максимальный срок кредитования — до десяти лет. В настоящее время новые условия программы согласовываются в профильных министерствах и ведомствах. ■