УДК 330.322.21

**О.М. ЛЕНКОВЕЦ**
*Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)*

# ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Российские инвесторы, работающие на рынке недвижимости, в большинстве своем помнят только о сиюминутной прибыли. И не обращают внимания на влияние экологии на построенный объект или, наоборот, не думают, необходим ли данный объект в данном месте и как он повлияет на окружающую среду. Объекты располагают непродуманно, используют материалы низкого качества, не отвечающие принятым требованиям. Но именно государство должно быть заинтересовано в охране окружающей среды, и должно создать такие условия, чтобы инвестиции в недвижимость учитывали и экологическую составляющую, тем более что в качестве приоритетов государственного инвестирования в федеральной программе наряду с другими определено и обеспечение природоохранных мероприятий.

The Russian investors working in the market of the real estate, in the majority remember only the momentary profit. Also do not pay attention to influence of ecology to the constructed object or on the contrary, do not think of, whether the given object in the given place and as it will affect an environment is necessary. Objects have crudely, use the materials of the poor quality which are not adequate to accepted requirements. But the state should be interested in preservation of the environment, and should create such conditions that investments into the real estate took into account also an ecological component. As priorities of the state investment in the federal program alongside with others maintenance of nature protection actions is determined also.

Рынок недвижимости неразрывно связан с инвестиционной деятельностью. Инвестиции осуществляются и на первичном (новое строительство), и на вторичном рынках недвижимости. На инвестиционную деятельность существенно влияют существующие особенности российского рынка недвижимости. Так, вследствие существенных различий региональных рынков недвижимости, вызванных природными, экономическими, политическими и социальными особенностями различных регионов, наблюдаются различия и в региональной инвестиционной привлекательности. Потенциальному инвестору при принятии решений об инвестировании необходимо анализировать информацию об инвестиционном климате того или иного региона. Наблюдаемые в большинстве случаев несоответствие высокой стоимости недвижимости финансовым возможностям покупателей, недостаток долгосрочных инвестиционных ресурсов для привлечения в сферу недвижимости – вот некоторые основные факторы, сдерживающие развитие рынка недвижимости.

Выделяют три основных направления инвестирования в недвижимость: жилье, земельные участки, нежилые помещения. При вложениях в земельные участки очень высока зависимость от внешних факторов: решений местных властей, экологии, экономических факторов, изменений в земельном законодательстве. Инвестиции в жилье обеспечивают прирост средств за счет роста цен на жилье. Наличие высокого потенциального спроса на жилье, обусловленного острой жилищной проблемой, обеспечивают перспективность этого направления инвестирования. Инвестиции в нежилые помещения наиболее прибыльны.

В погоне за быстрой прибылью инвесторы часто не учитывают факторы, которые в дальнейшем могут оказаться решаю-

щими. Чаще всего именно экологический фактор или вообще не учитывается в процессе принятия решения об инвестировании или учитывается не полностью.

При принятии решения об инвестировании необходимо учитывать, как повлияет экологический фактор на доходы от объекта, в который планируется вложить инвестиции. Не придется ли терпеть убытки из-за непродуманных ситуаций, которые могут произойти вокруг предполагаемого объекта?

Если говорить об экологических параметрах, в которых человек всегда хотел жить, то он стремился выбрать лучшие условия. Жить на плодородных землях, у удобных гаваней, в благоприятном климате, при наличии водных и топливных ресурсов, в местах, где несущая способность грунтов, глубина залегания и химические характеристики подземных вод, рельеф и другие природные параметры благоприятны для строительства. Поэтому расположение объектов недвижимости должно отвечать их назначению. Опасное производство не должно соседствовать с жилыми помещениями.

Для учета экологического фактора необходимо разделять поселение на части по принципу ведущей функции: труд, общественная жизнь, быт, отдых. При размещении того или иного объекта необходимо учитывать направление господствующих ветров от жилья, а не наоборот; размещать жилую зону выше по рельефу и выше по течению реки, нежели производственная и т.д. Следует равномерно распределять зеленые насаждения, которые способствуют оздоровлению городской среды, создают благоприятный для проживающих микроклимат, защищают жителей и жилые помещения от пыли, шума, солнечной радиации, обладают высокими эстетическими качествами при размещении их согласно проекту благоустройства. К сожалению, чаще всего зелеными насаждениями жертвуют в погоне за лишними метрами, не думая о последствиях.

Экологическая задача – обеспечить жизнепригодность среды, выражаемой физическими, санитарно-гигиеническими и климатическими параметрами. Например, для жилищного строительства необходимо отводить участки с наиболее благоприятными естественными и санитарными условиями, вблизи рек, водоемов, массивов зеленых насаждений. Забота о человеке предполагает учет требований охраны окружающей среды.

Состояние окружающей природной среды в большинстве регионов России является неудовлетворительным. Сохранение окружающей среды, рациональное использование природных ресурсов является в настоящее время одной из центральных проблем. Именно государство должно быть заинтересовано в охране окружающей среды. Государство должно регулировать экологическую ситуацию как на общенациональном уровне, так и на местном уровне, как прямо, так и косвенно. При разработке такой политики должны прогнозироваться последствия принимаемых мер. Государство должно поддерживать те предприятия, которые заботятся об охране окружающей среды. Речь не идет о прямом централизованном бюджетном финансировании, как это делалось ранее. Экономическая поддержка со стороны государства предприятиям, инвестирующим свои средства в объекты с учетом экологических требований, должна заключаться в создании условий наибольшего благоприятствования. На природоохранные мероприятия затрачиваются значительные финансовые средства, хотя и в существенно меньших объемах, чем того требует современное состояние окружающей среды. Используются они зачастую неэффективно. В связи с этим особое значение приобретает задача обеспечения рационального использования природных ресурсов, сохранения окружающей среды при минимальных инвестиционных затратах.

Для координации усилий всех заинтересованных сторон в улучшении экологической обстановки была разработана Государственная стратегия по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития, изложенная в указах Президента Россий-

ской Федерации от 04.02.94 № 236 «О государственной стратегии Российской Федерации по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития» и от 01.04.96 № 440 «О концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию», постановлениях Правительства РФ от 23.03.96 № 327 и от 08.05.96 № 559.* В этих документах выделены основные направления государственной политики в области охраны окружающей среды:

• Обеспечение экологической безопасности человека и общества – реализация экологического приоритета охраны жизни и здоровья человека от неблагоприятного воздействия окружающей среды, вызванного хозяйственной деятельностью человека.

• «Экологизация» экономики – введение системы жестких экологических требований, предъявляемых к субъектам хозяйственной деятельности, а также совершенствование механизма регулирования хозяйственной деятельности на основе экологических нормативов.

• Совершенствование экономического механизма регулирования рационального природопользования и охраны природной среды – экономическое стимулирование природоохранительной деятельности, платность природопользования, финансирование мероприятий по защите окружающей среды, экологическое страхование и др.

• Признание глобального характера экологических проблем и связанное с этим сближение национального и международного законодательства в области охраны окружающей природной среды.

Таким образом, сущность мероприятий по обеспечению экологически безопасного развития страны заключается в создании благоприятных условий существования человека на основе сбалансированного сочетания проблем экологии с развитием материального производства.

Вопросы рационального использования инвестиций, направляемых на охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов, приобретают определяющее значение. В процессе реализации государственной экологической политики наиболее сложной по-прежнему представляется проблема привлечения инвестиционных ресурсов на природоохранные мероприятия.

Кредитно-финансовый потенциал инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов в нашей стране в настоящее время остается на крайне низком уровне; отечественные коммерческие банки практически не кредитуют проекты реального сектора в силу маломощности российской банковской системы, краткосрочного характера привлекаемых ею активов, низкой ликвидности предприятий и высоких рисков инвестирования. Доля кредитов в общем объеме финансирования инвестиций в реальные активы даже в условиях нынешнего инвестиционного оживления неуклонно снижается.

---

* *Комаров И.К.* Проблемы инвестирования природоохранной деятельности в России // Экономика строительства. 2003. № 3. С.21-28.