

ОСОБЕННОСТИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОЛОГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

М.А. Заричная, аспирант

Научный руководитель: О.В. Короткова, канд. экон. наук, доцент

**Крымский федеральный университет имени В. И. Вернадского
(Россия, г. Симферополь)**

DOI: 10.24411/2411-0450-2018-10123

***Аннотация.** В данной статье рассмотрены особенности социально-экологического анализа инвестиционной недвижимости. Социально-экологический анализ объекта приобретает в последнее время все большее значение. Учет экологических и социальных рисков и последствий реализации в будущем проектов – важное условие оценки общественной эффективности проекта, соответствия проекта нормам и стандартам ответственного финансирования.*

***Ключевые слова:** Инвестиционная недвижимость, анализ, социально-экологический анализ, социальный анализ, экологический анализ.*

В мире бизнеса уже давно существуют различные методы определения социально-экологического состояния крупнейших предприятий и отраслей. В последнее время все большее значение приобретает социально-экологический анализ. Учет экологических и социальных рисков и последствий реализации является важным условием оценки социальной эффективности инвестирования в недвижимость. К сожалению, в России эта практика применяется относительно недавно.

Любая недвижимость, приобретенная с целью получения прибыли, считается инвестиционной недвижимостью. Это может быть жилой дом, двухуровневый, одноквартирный, земельный участок, коммерческая недвижимость – практически любой вид недвижимости.

Таким образом, очень важно проанализировать не только экономические риски вложения в недвижимость, но и социально-экологические риски, это можно обеспечить, проведя социально-экологический анализ объекта инвестиционной недвижимости.

В ходе социально-экологического анализа проекта вложения в инвестиционную недвижимость необходимо учитывать не только выявление потенциального ущерба окружающей среде, который может быть нанесен в результате реализации проекта, но и культурные и демографические осо-

бенности населения той местности, где предполагается осуществлять проект; влияние проекта на изменение общественной жизни и его приемлемость для местной культуры; отношение населения к реализации проекта.

Таким образом, социальный анализ проводится для обеспечения того, чтобы социальные вопросы, возникающие в связи с предлагаемыми инвестициями, были четко определены и учтены в процессе принятия решений.

Анализ социальных последствий предложения должен:

- выявлять любые важные социальные проблемы или возможности, непосредственно связанные с реализацией проекта;
- определять заинтересованные стороны;
- описывать характер и степень воздействия на каждую группу или лицо;
- разрабатывать стратегии и варианты использования возможностей и решения негативных проблем.

Вопросы, выявленные в ходе этого анализа, должны быть четко изложены в деловом деле, с тем, чтобы они были прозрачными для лиц, принимающих решения, и информировали их о любых политических последствиях, возможностях трудоустройства или реакции сообщества на предлагаемую инициативу.

Степень и характер элемента социального анализа делового случая должны отражать масштабы социальных последствий.

В свою очередь экологический анализ необходим для всех предложений, чтобы они соответствовали всем соответствующим законодательным требованиям, и чтобы были определены вероятные проблемы сообщества.

Инвестирование в недвижимость должны согласовываться с государственной экологической политикой.

Экологический анализ должен оценить:

- степень и характер последствий для окружающей среды как на месте, так и за его пределами

- краткосрочные и долгосрочные экологические последствия предлагаемой инициативы

- возможности получения экологических выгод от предлагаемой инициативы (например, путем включения инициатив по сохранению и устойчивости).

В тех случаях, когда анализ подтверждает области, вызывающие серьезные как экологические, так и социальные проблемы, должны разрабатываться возможные стратегии и варианты действий для реального решения этих проблем.

Затраты и выгоды, связанные с этими стратегиями, должны быть определены, оценены или ранжированы, а затем учтены при оценке вариантов.

Социальные и экологические последствия должны быть определены как количественные (например, выбросы углерода) или как неколичественные, качественные (например, чувство безопасности), поскольку для инвестирования в недвижимость, и получения в будущем выгоды, важны все проблемы, чтобы их устранить и в будущем получить высокую прибыль.

Поэтому социально-экологический анализ объекта инвестиционной недвижимости должен тщательно планироваться. Программы исследований должны включать разные методы получения информации по интересующим вопросам. Формулировки вопросов должны быть, с одной стороны корректны, с другой – понятны людям, не являющимся специалистами в области ОС. Статистические материалы должны быть репрезентативны.

В таблице 1. представлены факторы, которые необходимо проанализировать, чтобы провести социально-экологический анализ объекта инвестиционной недвижимости.

Таблица 1. Факторы социально-экологического анализа

Фактор	Показатели
Воздействие на клиентов.	Качество обслуживания клиентов. Безопасность клиента. Время путешествий. Клиент и здоровье сообщества (считая транспортную доступность, доступ к медицинской помощи). Адекватность модели помощи. Нарушения в обслуживании.
Влияние на поставщика	Способность выполнять определенную роль. Способность обеспечивать желаемую модель ухода. Способность адаптироваться к новой практики или модели. Эффективность медицинской помощи, в том числе и гибкость обслуживания, адаптируемость инфраструктуры. Безопасности. Управление рисками, включая соответствие нормативным требованиям. Условия труда обслуживающего персонала, в том числе охраны труда, безопасности.
Последствия для домашних хозяйств	Профиль обслуживания. Ожидания сообщества. Местные удобства, включая шум, движение. Местное планирование, услуги.
Влияние на бизнес / промышленность	Услуги в близлежащих объектах. Частный сектор.
Влияние на рынок труда	Строительство. Недвижимость.
Воздействие на правительство	Соответствие политике правительства
Воздействие на окружающую среду	Рассмотрение воздействия на окружающую среду.

Таким образом, можно сделать вывод, что проводимые в последнее время в нашей стране социально-экологические исследования обусловлены необходимостью

более широкого внедрения демократических методов управления природоохранной деятельностью.

Библиографический список

1. Мартынов А.С. Рейтинги социально-экологической эффективности российского бизнеса: доклад / А.С. Мартынов // Рабочее совещание по экологическому мониторингу и отчетности. – Варшава, 2006. – 38 с.

FEATURES OF THE SOCIO-ENVIRONMENTAL ANALYSIS OF INVESTMENT PROPERTY

M.A. Zarichna, *postgraduate*

Supervisor: *O.V. Korotkova*, *candidate of economic sciences, associate professor*

V.I. Vernadsky Crimean federal university

(Russia, Simferopol)

Abstract. *This article describes the features of socio-environmental analysis of investment property. Socio-environmental analysis of the object has recently become increasingly important. Taking into account the environmental and social risks and consequences of future projects is an important condition for assessing the public effectiveness of the project, compliance with the norms and standards of responsible financing.*

Keywords: *Investment real estate, analysis, socio-environmental analysis, social analysis, environmental analysis.*