© Э.С. Глинкина, В.А. Умнов, 2007

УДК 332.146:69.035.4

Э.С. Глинкина, В.А. Умнов

ВЛИЯНИЕ ФАКТОРОВ НА ОЦЕНКУ ИНВЕСТИЦИОННО-ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ПОДЗЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ

В настоящее время в России увеличение потребности в использовании недр в городском строительстве дает основу для анализа факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность таких объектов.

Крупные Российские города в настоящее время не имеют научно-обоснованных концепций развития подземного пространства. Далеко не на всех построенных, строящихся и проектируемых объектах уровень принимаемых проектных решений и их технологическое осуществление соответствует мировому. Принципиально не решены вопросы землеотведения, оценки подземного пространства, реабилитации и использования существующих подземных объектов. Это снижает привлекательность инвестиционных предложений, увеличивает стоимость и сроки строительства, уменьшает ожидаемую продолжительность успешной эксплуатации объекта.

Однако, подземное строительство более выгодно с экономической точки зрения, чем наземное в силу своей долговечности и объемов эксплуатационных и энергетических затрат, кроме того, в крупных городах потребность в объектах инфраструктуры, размещенных под землей постоянно растет, а значит создается база для притока инвестиций. Специфика подземного пространства, государственная принадлежность ресурса недр, пристальное внимание к использованию подземного пространства, большая капиталоемкость, особенности экологических свойств ресурса, долговременность использования, его положительные и отрицательные стороны при использовании, не могут не отразиться на оценке инвестиционной привлекательности проектов подземного строительства.

Для оценки инвестиционной привлекательности освоения подземного пространства необходимо рассматривать особенности подземных сооружений как объектов инвестирования, среди которых: долговременность использования (возможное увеличение дохода за счет длительности использования); меньшие эксплуатационные расходы (увеличивают доходность); большие капитальные вложения (увеличение объема инвестиций и рисков); экологическая безопасность, влияние на окружающую среду (возможность риска при вероятности ущерба, трудность ликвидации последствий, меньшее влияние на другие объекты); решение наземных проблем, возможность улучшения среды обитания; необходимость большего учета экономических, экологических и социальных факторов.

Для оценки факторов, оказывающих влияние на выбор инвестиционно-

привлекательного проекта возможен методический подход, основанный на экспертной оценке.

Для выбора наиболее предпочтительного варианта подземного объекта инвестирования необходимо совместное рассмотрение и учет многочисленных природных, экологических, социальных, технических, временных, экономических, финансовых, организационных факторов и факторов риска, оказывающих влияние не только на отдельные этапы предыинвестиционной и инвестиционной фазы, но и на реализацию всего проекта в целом, а также на элементы инфраструктуры и окружающую среду.

Таким образом, экономические факторы являются основными для принятия решения при рассмотрении возможных вариантов инвестирования подземных объектов, однако экологические факторы необходимы для оценки как возможности размещения объекта, так и влияния на окружающую природную среду. Должный учет экологических факторов ведет к правильному и рациональному освоению, а также предотвращению в дальнейшем неблагоприятных факторов, ведущих к увеличению первоначальных затрат, а также затрат на содержание и поддержание объекта. Социальная политика должна быть направлена главным образом на развитие инфраструктуры данного определенного района и на решение их локальных задач, а также долговременному развитию территорий.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Харченко А.В. Использование подземного пространства большого города для размещения транспортной инфраструктуры. – М .: Изд-во МГГУ, 2005. – 210 с.

2. Рудяк М.С. Рациональное использование городского подземного пространства для гражданских объектов. – М.: Изд-во МГГУ, 2003. – 235 с.

Коротко об авторах

Умнов Виталий Анатольевич – профессор, доктор экономических наук,
Глинкина Э.С. –

Московский государственный горный университет.