

# АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО

ПРЕЗИДЕНТ • ЭЛЕКТ ВСЕМИРНОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (FIAVCI), ПРЕЗИДЕНТ ПЕТЕРБУРГСКОЙ КОРПОРАЦИИ «АДВЕКС. НЕДВИЖИМОСТЬ»



АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО РАССКАЗАЛ ЖУРНАЛУ «ПЛАН Б» О ТОМ, КАК ЕМУ УДАЛОСЬ СТАТЬ ПРЕЗИДЕНТОМ ВСЕМИРНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И КАК ЭТО МОЖЕТ ОТРАЗИТЬСЯ НА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО

РОДИЛСЯ В 1956 ГОДУ В ЛЕНИНГРАДЕ.

ОКОНЧИЛ ИНСТИТУТ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ ИМ. П.Ф. ЛЕСГАФТА, ИНСТИТУТ

МЕНЕДЖМЕНТА КАЛИФОРНИЙСКОГО УНИВЕРСИТЕТА.

БРОКЕР ПО НЕДВИЖИМОСТИ ШТАТА КАЛИФОРНИЯ С 1993 Г., СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ

УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ (CRM, INSTITUTE OF R. E. MANAGEMENT) С 2003 Г.

В БИЗНЕСЕ ПРОШЕЛ ПУТЬ ОТ РУКОВОДИТЕЛЯ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО

КООПЕРАТИВА ДО ПРЕЗИДЕНТА КОРПОРАЦИИ «АДВЕКС. НЕДВИЖИМОСТЬ» (С 1993 Г.),

ИНИЦИАТОР СОЗДАНИЯ ИНСТИТУТА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ЕДИНОЙ

МУЛЬТИЛИСТИНГОВОЙ СИСТЕМЫ (EMLS).

2001-2002, 2004-2005 - ПРЕЗИДЕНТ CEREAN (ОБЪЕДИНЕНИЕ АССОЦИАЦИЙ РИЭЛТО-

РОВ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЕВРОПЫ).

2005 - ПРЕЗИДЕНТ FIAVCI RUSSIA.

2006-2008 - ПРЕЗИДЕНТ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ.

2008-2009 - ПРЕЗИДЕНТ FIAVCI EUROPE (ЕВРОПЕЙСКОГО ОТДЕЛЕНИЯ ВСЕМИРНОЙ

ФЕДЕРАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ).

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ FIAVCI В ООН В ЖЕНЕВЕ (2006-2010).

НЕОДНОКРАТНО СТАНОВИЛСЯ ЛАУРЕАТОМ РАЗЛИЧНЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И

ОБЩЕСТВЕННЫХ КОНКУРСОВ.

АКАДЕМИК МЕЖДУНАРОДНОЙ АКАДЕМИИ НЕДВИЖИМОСТИ И ИПОТЕКИ (МАИИ).

С МАЯ 2011 - ПРЕЗИДЕНТ ВСЕМИРНОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОФЕССИОНАЛОВ РЫНКА

НЕДВИЖИМОСТИ (FIAVCI)

**НА ВСЕМИРНОМ КОНГРЕССЕ ПО НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОХОДЯЩЕМ НА ОСТРОВЕ БАЛИ (ИНДОНЕЗИЯ), ВЫ БЫЛИ ИЗБРАНЫ ПРЕЗИДЕНТОМ ВСЕМИРНОЙ ФЕДЕРАЦИИ РИЭЛТОРОВ (FIABCI) НА 2011-2012 ГГ. КАК УДАЛОСЬ ЭТОГО ДОСТИЧЬ?**

Моим преимуществом (в отличие от моего конкурента - президента FIABCI-Африка Осита Околи) был большой опыт руководства международными ассоциациями: семь лет в правлении CEREAN (Объединении национальных ассоциаций риэлторов стран Центральной и Восточной Европы), пять лет работы в правлении FIABCI.

Кроме того, я возглавлял риэлторские профессиональные объединения всех уровней - города и страны, а также российское и европейское отделения FIABCI. И делал это успешно. Так что у меня была серьезная поддержка - в первую очередь, со стороны европейских стран. Многолетний позитивный опыт позволяет мне учитывать различия во взглядах между представителями разных стран, разных континентов, разных традиций - и находить компромиссы ради достижения общих интересов.

**КАКИЕ ШАГИ ВЫ СОБИРАЕТЕСЬ ПРЕДПРИНИМАТЬ, НАХОДЯСЬ НА ПОСТУ ПРЕЗИДЕНТА ВСЕМИРНОЙ ФЕДЕРАЦИИ РИЭЛТОРОВ (FIABCI)? КАКИЕ ЗАДАЧИ БУДЕТЕ РЕШАТЬ?**

Одна из важнейших задач - это привлечение новых членов. Я думаю, что мои контакты со странами Восточной и Центральной Европы помогут вовлечь во Всемирную Федерацию, по крайней мере, половину из тех, кто еще остается за её бортом. Я говорю о Польше, Румынии, Словакии, Казахстане, Эстонии. Привлечению новых участников, как я убежден, поможет создание региональных офисов - африканского, азиатского,

тихоокеанского, американского и европейского. Учитывая разницу во времени, например, между Парижем и Бразилией, один центральный офис не может всем предоставить равные возможности.

Будет разработана долгосрочная стратегия работы со спонсорами и специальный пакет для корпоративных членов (для крупных корпораций, работающих во многих странах мира), который будет им выгоден и удобен.

FIABCI - это глобальная организация, поэтому важно, чтобы именно под её «зонтом» мы эффективно сотрудничали с другими международными объединениями сферы real estate - прежде всего, с консорциумом ICREA и европейской CEPI. Я считаю также очень важным вернуть в FIABCI американскую Национальную ассоциацию риэлторов, которая недавно вышла из Федерации, полагаясь на собственные (действительно огромные) возможности международной деятельности. Но я уверен, что у нас есть общие интересы и взаимная заинтересованность в тесном сотрудничестве. У каждой из наших организаций есть что предложить другу в части услуг и возможностей.

А в мае 2011 года на Всемирном конгрессе по недвижимости, который пройдет на Кипре, я вступлю в должность президента FIABCI. Так что работы впереди очень и очень много.

**СЛЕДУЮЩИЙ ВСЕМИРНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ ВПЕРВЫЕ ПРОЙДЕТ В РОССИИ. КАКИЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ЭТО ДАСТ НАШЕЙ СТРАНЕ?**

На Генеральной Ассамблее Всемирной Федерации профессионалов рынка недвижимости (FIABCI) в Брюсселе в декабре

2010 года мы победили в конкурсе на проведение этого масштабного международного мероприятия. 63 Всемирный конгресс по недвижимости пройдет в России в Санкт-Петербурге с 22 по 26 мая 2012 года.

В 2004 году мы уже проводили в Санкт-Петербурге Европейский конгресс по недвижимости. Тогда я возглавлял FIABCI-Россия, и мы смогли привлечь на это мероприятие в наш город более 200 ведущих мировых брокеров по недвижимости (90% которых никогда не были в России).

Практика показала, что петербургский форум способствовал широкому обмену информацией, расширению и укреплению межотраслевых, межрегиональных, а также международных экономических контактов.

Также проведение в России такого масштабного мероприятия, как Всемирный конгресс по недвижимости, будет способствовать дальнейшему укреплению делового сотрудничества с представителями международной бизнес-элиты, даст новый мощный толчок к развитию перспективных совместных проектов в различных сегментах рынка недвижимости; позволит российским специалистам, работающим на рынке недвижимости, познакомиться со своими коллегами со всего света, увидеть новейшие технологии, обменяться опытом, открыть новые горизонты для развития своего бизнеса.

**КАКОЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЛАДАЕТ РОССИЙСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ?**

Конгресс - это колоссальная возможность привлечь внимание к рынку недвижимости: к проблемам финансирования,





гарантиям безопасности, к интересным проектам. Вторая сторона - привлечение инвесторов, причем не макроинвесторов глобальных корпораций: речь о самом большом по объему инвестиций классе средних инвесторов, вкладывающих 2-5 млн долларов. Их в России сегодня нет. И конгресс - это лучшая площадка для знакомства: чтобы люди приехали, посмотрели объекты, оценили гарантии и возможности.

## **МОЖЕТ ЛИ ПРОВЕДЕНИЕ ВСЕМИРНОГО КОНГРЕССА ПО НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ ПОВЛИЯТЬ НА ИМИДЖ РОССИИ, В ЧАСТНОСТИ, НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ?**

FIABCI - ВСЕМИРНАЯ ФЕДЕРАЦИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ - МИРОВОЕ СООБЩЕСТВО, ОСНОВАННОЕ В 1948 ГОДУ И ОБЪЕДИНЯЮЩЕЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРАКТИЧЕСКИ СО ВСЕХ КОНТИНЕНТОВ. ЧАПТЕРЫ (ОТДЕЛЕНИЯ) FIABCI ОДНОВРЕМЕННО РАБОТАЮТ БОЛЕЕ ЧЕМ В 60 СТРАНАХ МИРА. ОБЪЕДИНЯЯ БОЛЕЕ 120 НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ АССОЦИАЦИЙ СПЕЦИАЛИСТОВ РАЗЛИЧНОГО ПРОФИЛЯ, ОПЕРИРУЮЩИХ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ОСНОВНОЙ ЗАДАЧЕЙ FIABCI ЯВЛЯЕТСЯ ПОМОЩЬ УЧАСТНИКАМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РАЗНЫХ СТРАН В ОРГАНИЗАЦИИ ВНУТРЕННЕГО И МЕЖДУНАРОДНОГО БИЗНЕСА, ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ИМИ УСЛУГ. КАК НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, FIABCI ВХОДИТ В ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ (ООН), ГДЕ ОНА ПРИЗНАНА В КАЧЕСТВЕ ПОЛНОМОЧНОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ЧАСТНОГО БИЗНЕСА В ВОПРОСАХ НЕДВИЖИМОСТИ.

С 1995 ГОДА FIABCI ПРЕДСТАВЛЕНА В РОССИИ. НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ЧАПТЕР FIABCI-РОССИЯ (ФИАБСИ-РОССИЯ) ВЫСТУПАЕТ В КАЧЕСТВЕ СВЯЗУЮЩЕГО ЗВЕНА МЕЖДУ ТЕМИ ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА, КТО ХОЧЕТ РАБОТАТЬ НА МЕЖДУНАРОДНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ ВЕДУЩИХ МЕЖДУНАРОДНЫХ И НАЦИОНАЛЬНЫХ КОМПАНИЙ - БРОКЕРАМИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ, ФИНАНСИСТАМИ, ИНВЕСТОРАМИ, ИЗДАТЕЛЯМИ, УПРАВЛЯЮЩИМИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, БАНКИРАМИ, АРХИТЕКТОРАМИ.

Разумеется, дело в том, что бизнес по недвижимости - это бизнес по рекомендациям, бизнес на доверии, а оно формируется в ходе личного общения. Конгресс - уникальная площадка, дающая возможность прямых контактов между девелоперами, риэлторами и потенциальными инвесторами.

## **ЧЕМ ОТЛИЧАЕТСЯ РОССИЙСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЗАРУБЕЖНОГО?**

Наш рынок развивается очень динамично. За двадцать лет Россия прошла путь, который большинство стран проходили десятилетиями. К примеру, Ассоциация риэлторов США была основана в 1917 году.

Спецификой является отсутствие закона о риэлторской деятельности и, как следствие, отсутствие порога входа в профессию, то есть риэлтором может назвать себя каждый человек без особых знаний, опыта и профессионального образования, что негативно сказывается на имидже профессии риэлтора.

## **КАКИМ ОБРАЗОМ БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ?**

Рынок недвижимости в России в ближайшее время будет достаточно стабильным. Государство стимулирует его, оказывая поддержку развитию ипотеки и снижению арендных ставок, а также проводит специальные программы: жильё для военнослужащих, поддержка молодых семей и т.д.

## **ЧТО МОЖЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ РАЗВИТИЮ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ?**

Колоссальный потенциал заложен в создании прозрачного рынка земли. Если это произойдёт, то Россия сделает большой рывок в экономическом развитии.

