



АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО

ВРЕМЯ ГЛОБАЛЬНЫХ ЗАДАЧ

Фото Дмитрий Иванов

О НАЦИОНАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЯХ РИЕЛТОРСКОЙ КУХНИ РАЗНЫХ СТРАН НАШ ГЕРОЙ ЗНАЕТ АБСОЛЮТНО ВСЕ. КСТАТИ, БОЛЬШЕ ВСЕГО НЫНЕШНЕГО ПРЕЗИДЕНТА МЕЖДУНАРОДНОЙ ФЕДЕРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ АЛЕКСАНДРА РОМАНЕНКО ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПОРАЗИЛИ ТАЙВАНЬ И КУАЛА-ЛУМПУР. А В МАЕ 2012 ГОДА НАСТАНЕТ ВРЕМЯ ПРЕЗИДЕНТА УДИВЛЯТЬ ВСЕХ ПРИБЫВШИХ В ПЕТЕРБУРГ НА ВСЕМИРНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ. ТЕКСТ ЕЛЕНА ИВАНОВА

В 1994 году по инициативе Александра Макарова («Росстро») и Александра Романенко («Адвекс») был создан первый Институт Недвижимости в России. Александр Романенко возглавляет Попечительский Совет института и по сей день. Но в отличие от теоретиков, коих в научных кругах большинство, наш герой — настоящий практик, который не только вот уже 18 лет возглавляет корпорацию «Адвекс. Недвижимость», но и принимает активное участие в работе самых различных международных организаций в сфере недвижимости. Название «Адвекс. Недвижимость» не содержит с тайным умыслом поставленных начальных букв имени владельца. ADVECS — это английская аббревиатура от Advanced Estate Computers System — «передовые компьютерные технологии в недвижимости», как поясняет глава компании Александр Романенко. Понимая значимость единой системы для успешного развития риелторского бизнеса, Романенко приложил максимум усилий, чтобы создать в Санкт-Петербурге профессиональную базу данных объектов недвижимости — мультилистинговую систему (EMLS.RU). Сегодня перед президентом FIABCI стоят задачи куда более глобальные, но даже теперь он находит время, чтобы проводить тренинги агентов собственной компании. Ведь дорогу осилит идущий — только постоянное движение может принести успех.

Александр, прежде всего, примите поздравления с вступлением на пост президента Международной

Федерации недвижимости (FIABCI World President). Скажите, насколько активно российские компании интересуются работой Федерации?

Россия вступила в FIABCI в 1994 году. Тогда руководителям ведущих риелторских компаний в условиях формирования российского рынка недвижимости были остро необходимы и зарубежные технологии, и стандарты ведения бизнеса. Сегодня мы обладаем собственным национальным опытом. Я бы сказал, что эпоха «делового туризма» у наших бизнесменов закончилась и теперь в работе FIABCI принимают участие только те, кто видит в международных контактах необходимое условие развития своего бизнеса — например девелоперы. Они могут представить свои проекты на всемирном конкурсе Prix d'Excellence, найти для них стратегических партнеров и экспертов. Так, в прошлом году в национальном конкурсе был представлен 91 проект более чем из 20 российских городов.

Какие девелоперские проекты конкурса Prix d'Excellence произвели на вас наибольшее впечатление?

Из участников этого года — малайзийский проект SMART (Stormwater Management and Road Tunnel/Система управления ливневыми водами и автодорожный туннель). Он просто фантастичен. Это самый длинный многоцелевой туннель в мире — 9,7 км. В основном он используется для движения автотранспорта, а на период муссонных дождей — для отвода дождевой воды, чтобы избежать мощных наводнений в Куала-Лумпуре.

Вообще, FIABCI Prix d'Excellence можно назвать «Оскаром» в сфере недвижимости. Проводится он при поддержке The Wall Street Journal ежегодно, начиная с 1992 года. Очень престижно получить эту премию и оказаться в одном ряду с такими проектами, как Парижский Диснейленд, башни-близнецы Petronas Towers в Куала-Лумпуре, Музей Гуггенхайма в Бильбао. Конкурс дает возможность игрокам локальных рынков жилой и коммерческой недвижимости привлечь интерес международных инвесторов и, конечно, увидеть лучшее, что есть в сфере девелопмента. Это очень интересный профессиональный опыт.

Какие базовые принципы должны лечь в основу государственной политики в сфере недвижимости?

Прошло время, когда мы гордо цитировали Тютчева и заявляли об уникальности своего пути развития. Российский опыт должен быть частью мирового. Если говорить о роли государства, то я считаю очень полезной программу «Основы политики для устойчивых рынков недвижимости», разработанную экспертами-практиками ООН и FIABCI. Эти базовые принципы помогут стабилизировать экономику регионов и минимизировать последствия кризиса. В ряде стран (Украина, Португалия, Италия) уже прошли круглые столы с участием первых лиц государств и крупнейших профессиональных объединений, в результате которых были созданы рабочие группы по совершенствованию законодательства в области недвижимости. Как президент FIABCI я готов организовать встречу заинтересованных сторон с экспертами Организации Объединенных Наций для обсуждения необходимых изменений в законодательстве и улучшения финансирования в данном секторе. Это глобальная задача, но сейчас самое время решать именно глобальные вопросы.

В России, например, не реализован колоссальный потенциал рынка земли. Если бы ввели землю в рыночный оборот с прозрачным механизмом и понятными, четкими правилами ведения бизнеса с возможностью получать кредиты под залог земли, как во всем мире, то какой колоссальный толчок для развития экономики мы смогли бы получить!

Нужно предпринять все усилия для завершения работы над созданием Закона о риелторской деятельности, чтобы не позднее 2012 года внести его на рассмотрение в Государственную Думу.

Вы считаете это первостепенной законодательной инициативой?

Проблемы в России существуют не только в ведении бизнеса на рынке недвижимости. В рейтинге Всемирного банка в 2011 году России отведено 123-е место из 183 стран по показателю благоприятных условий ведения бизнеса. За год мы потеряли семь позиций, заняв место между Уругваем и Угандой. Самой бюрократизированной для бизнеса в России остается строительная сфера.

По сложности процедуры получения строительных разрешений Россия — неизменный аутсайдер рейтинга (182-е место), хуже нее только Эритрея, где



АЛЕКСАНДР РОМАНЕНКО

Окончил с отличием Институт физической культуры им. П. Ф. Лесгафта в Санкт-Петербурге, в 1979-1988 годах тренировал сборную профсоюзов СССР по легкой атлетике. В 1990 году окончил факультет менеджмента Калифорнийского университета, в 1993-м — стал брокером по недвижимости штата Калифорния. В 2003 году получил квалификацию «Сертифицированный управляющий недвижимостью» Американского Института Недвижимости (IREM Institute). В 2009 году избран почетным членом RICS, в 2011-м — президентом FIABCI. Член жюри международных конкурсов Prix d'Excellence и официальный представитель FIABCI в Организации Объединенных Наций в Женеве.

Один из основателей Ассоциации Риелторов Санкт-Петербурга. Почетный член Ассоциации специалистов по недвижимости Украины (2007), почетный член Российской Гильдии риелторов (2008). С 2010 года — президент Санкт-Петербургского Бизнес Клуба.

Дважды лауреат общегородской общественной премии «Каиса» в номинации «За личный вклад в развитие рынка недвижимости Санкт-Петербурга» (1998, 2001).

Награжден почетными медалями: Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга (2001), CEREAN (2002), Всемирной Федерации профессионалов рынка недвижимости FIABCI (2005), FIABCI-Греция и FIABCI-Кипр (2011), званием «Человек года — 2005» в категории «Недвижимость» по версии сайта «Рамблер». Лауреат благотворительного движения предпринимателей Санкт-Петербурга «Золотой Пеликан» (1998), Кавалер Ордена «Золотой пеликан», «Милосердие и душевная щедрость» (2011).

Один из основателей Фонда создания музея Иосифа Бродского (1998).





КОНГРЕСС FIABCI В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Всемирный Конгресс по недвижимости FIABCI впервые за историю его существования будет проходить в России. С 12 по 16 мая 2012 года в Санкт-Петербург прибудут ведущие игроки и эксперты рынка недвижимости со всего мира. В рамках конгресса пройдут подведение итогов Всемирного конкурса FIABCI Prix d'Excellence и церемония награждения победителей. На конкурс может быть представлен реализованный проект, который эксплуатировался не менее 12 месяцев до момента подачи заявки. Проведение российского этапа готовит российский член FIABCI и Гильдия управляющих и девелоперов.

Победители конкурса получают доступ к международной аудитории для продвижения своих проектов и компаний через сеть FIABCI в 60 странах и через 120 профессиональных мировых организаций.

Награды Российского этапа Prix d'Excellence вручаются в номинациях:

- жилая недвижимость (жилые комплексы, высотные жилые дома, коттеджные поселки, таун-хаусы);
- офисная недвижимость;
- торговая недвижимость;
- гостиничная недвижимость;
- рекреационный сектор (объекты рекреации и отдыха: SPA отели, тематические парки, спортивные клубы, яхт-клубы, лыжные курорты);
- общественный сектор (социальные объекты, предназначенные для общественного использования: больницы, аэропорты, образовательные учреждения, театры, библиотеки);
- мастер-план (проекты комплексного освоения территорий);
- наследие/реставрация (здания, прошедшие реконструкцию с восстановлением исторического облика).

на практике получить разрешение невозможно вообще. Сейчас для получения в России строительных согласований необходимо потратить 540 дней и пройти 53 процедуры (годом ранее 704 дня и 54 процедуры, но уровень затрат при этом увеличился).

Нам нужно привести законы в соответствие друг с другом и международными нормами в секторе недвижимости. Без этого любое управление или инвестирование будут находиться под значительной угрозой. Существующая правовая и судебная системы не устраивают международных инвесторов, в частности, они не считают защищенными права миноритарных собственников в государственных компаниях.

Вашей компании «Адвекс. Недвижимость» уже 18 лет. Что было самым сложным на этапе ее создания и на сегодняшний момент?

На заре становления рынка сложно было просто выжить. Такой факт: из 12 компаний, основавших в 1993 году Ассоциацию риелторов Петербурга, на рынке осталось две — «Адвекс» и «Росстро». Наши сегодняшние проблемы те же, что у всех в стране: несовершенные законы, дефицит высококлассных специалистов, отсутствие «длинных» и «дешевых» денег...

Сколько лет требуется для создания сильного бренда риелторской компании? Нет ли у вас ощущения, что бренды в России теряют ценность с уходом ключевых игроков компании?

Если судить по тому, когда к нам в компанию стали проситься хорошие агенты (и не из-за более высокого процента комиссионных), то нам понадобилось пять лет.

Если посмотреть на верхушку рейтинга «самых дорогих» брендов мира, то становится понятно, что в компаниях с сильным брендом личность главы, его взгляд на ведение бизнеса играют огромную роль. Человеческий фактор важен не только в России. Для агента основа успеха — создание своей базы данных довольных клиентов, на ее формирование надо не менее трех лет.

Само слово «риелтор» — тоже бренд, зарегистрированная торговая марка, принадлежащая Национальной Ассоциации риелторов США. По договору, подписанному между NAR и Российской Гильдией Риелторов, использовать ее на территории России может только РГР. Правда, у нас нет закона о риелторской деятельности, который бы определял «порог входа» в профессию и требования к образованию и квалификации специалистов.

Вы получали профессиональное образование в США, работали в Калифорнии. Какие принципиальные отличия в работе и внутренних механизмах саморегулирования рынка недвижимости в Америке и России?

Американский рынок абсолютно прозрачен. Главный инструмент деятельности риелторов — это мультилистинговая система. И не надо путать

мультилистинг с базами объектов. Основой МЛС являются три правила: ВСЕ объекты эксклюзивны (один объект — один риелтор), в МЛС есть информация по ВСЕМ объектам, выставленным на продажу, и по всем объектам агенты делятся комиссионным вознаграждением в установленных пропорциях. В результате покупателя на объект будут искать ВСЕ агенты, участвующие в мультилистинговой системе, так как они гарантированно получают комиссионное вознаграждение. Мы к этому можем только стремиться.

В мае следующего года в Петербурге пройдет Всемирный конгресс по недвижимости FIAACI, сейчас разрабатывается программа. Как президент FIAACI скажите, что даст российскому рынку недвижимости проведение данного конгресса, а компаниям — участие в нем?

Во-первых, это большая честь — принимать Всемирный конгресс. Я рад, что Петербургу удалось опередить таких сильных конкурентов, как Ванкувер и Кейптаун.

Во-вторых, конгресс привлечет внимание инвесторов со всего мира, мы сможем представить свои проекты. Ключевой темой Всемирного конгресса будет «Сохранение культурного наследия в современном мегаполисе». В реставрации памятников и сохранении наследия Петербургу есть чем гордиться. Есть также и проблемы, которые полезно будет обсудить с авторитетными мировыми экспертами. Сессии и светские мероприятия конгресса — прекрасная возможность лично познакомиться и пообщаться со многими профессионалами, представляющими ведущие мировые девелоперские и риелторские бренды.

Кто из, скажем так, мировых звезд рынка недвижимости приедет в Петербург на конгресс?

Влиятельных людей будет достаточно. О двоих экспертах хочу сказать отдельно, с ними сейчас ведутся переговоры и мне бы очень хотелось увидеть их на конгрессе. Это Нуриэль Рубини — американский экономист, профессор экономики Нью-Йоркского университета, один из самых авторитетных экспертов в мире по вопросам глобальных финансов — он занимает 4-е место в списке ста мировых мыслителей по версии журнала Foreign Policy и один из ста наиболее влиятельных людей мира по оценке журнала Time Magazine. Кстати, именно он предсказал глобальный финансовый кризис, начавшийся в 2007 году. Второй эксперт — перуанец Эрнандо де Сото, один из самых известных сторонников либерализации экономической жизни, лауреат премий Адама Смита и Милтона Фридмана. Уверен, их выступления будут очень интересны для российских делегатов.

Какие сегменты и проекты сегодня наиболее привлекательны для инвесторов?

В настоящее время инвесторов интересуют только проекты с минимальными рисками, например, уже построенные и функционирующие торговые и офисные комплексы. Все новые проекты вызывают большие сомнения — в связи с низкой прозрачностью рынка, несовершенством правовой и судебной систем и отсутствием гарантий для частных инвесторов.

В одном из своих интервью вы сказали о том, что «в сегментах жилья элитного и бизнес-класса активность рынка упала на 70%». Что может стимулировать развитие этих сегментов?





Вообще, со времени того интервью покупатели стали заметно активнее, но в полной мере, конечно, докризисный объем сделок не восстановился. Решения потенциальных покупателей дорогого жилья зависят не столько от наличия достаточного количества денег, сколько от «степени социального оптимизма», от их уверенности в завтрашнем дне.

Какие мировые игроки рынка недвижимости, истории компаний и брендов производят на вас наибольшее впечатление и наиболее восхищают, и почему? Среди риелторских компаний наиболее впечатляет успех RE/MAX International, которая была основана в 1973 году Дэвидом и Гейлом Линигерами в Денвере и до сих пор принадлежит своим основателям. RE/MAX стала мировой ведущей франчайзинговой сетью по продаже недвижимости — это 7000 офисов в 82 странах мира с более чем 100 тыс. профессиональных и лицензированных агентов. Созданная Линигерами система позволила привлечь самых лучших, самых эффективных агентов и брокеров.

Каким вы видите идеальный город будущего?

Город, где все продумано, сконструировано и построено для комфортной жизни.

Я провожу очень много времени в самых разных странах. Если абстрагироваться от социальной составляющей «идеального города», могу сказать, что уже неоднократно я встречал совершенно уникальные проекты городских агломераций. Последнее яркое впечатление — визит на Тайвань. Небольшой остров с богатой сложной историей, с доброжелательным и трудолюбивым народом и удивительными городами. Настоящий «ilha formosa» — «прекрас-

ный остров», как его называли португальцы. Реализованные девелоперские проекты, которые я там увидел, создают фантастически комфортные условия для жизни. Например, в жилом комплексе 30% площади отведено под общественные пространства: детские комнаты, холлы с фонтанами, зимними садами, арт-объектами, под бассейны, фитнес- и конференц-залы, мини-кинотеатры. При этом благодаря используемым энергосберегающим технологиям содержание жильцам обходится в 1 доллар за 1 кв. м в месяц. Очень много зелени — внутри, на балконах, на крыше, вокруг здания. Плюс такие «мелочи», как расписанные художниками стены подземных парковок, шредер для уничтожения ненужных бумаг рядом с почтовыми ящиками...

В последнем номере нашего журнала мы опубликовали интервью с Георгием Франгуляном, который создал памятник Иосифу Бродскому. Вы стали одним из директоров некоммерческого фонда в США St. Petersburg Brodsky museum foundation. Совместно с Фондом создания музея Иосифа Бродского вам удалось открыть музей в петербургской квартире поэта. Расскажите, что для вас значит участие в работе этих фондов и что лично для вас — Бродский?

Председатель правления Фонда создания литературного музея Иосифа Бродского, друг поэта Михаил Мильчик, обратился ко мне как к руководителю риелторской компании еще в 1998 году — с просьбой помочь расселить коммунальную квартиру №28 в Доме Мурузи на Литейном проспекте. В этой квартире семья Бродских жила с 1965-го по 1972 годы в двух смежных комнатах — те самые «полторы комнаты», как называл их сам Иосиф. С этого момента началась наша дружба и сотрудничество. Почему стал помогать? Когда-то Бродский сказал: «Мир, вероятно, сласти уже не удастся, но отдельного человека — всегда можно». Мне близка эта позиция. Фигура Бродского, который пошел против системы, вызывает огромное уважение. И поэзию люблю, а стихи у него удивительные.

После того как вы стали президентом Международной Федерации недвижимости, какую наиболее амбициозную цель ставите для себя?

Для меня пост World President — своего рода олимпийская вершина. Я привык многое в своей жизни измерять спортивными мерками, ценить ту уверенность и волю к победе, которые воспитал во мне спорт. Я знаю, что главные победы в жизни связаны с преодолением себя, поэтому мечтаю преодолеть «железную дистанцию» — это 3,8 км плавания, 180 км велосипедной гонки и 42-километровый марафон. В качестве подготовки к триатлону «Iron Man» в июле я участвовал в легком чемпионате World Class по триатлону в Москве.

Александр, благодарю вас за беседу и желаю вам удачного президентства, чтобы удалось реализовать и воплотить в жизнь все задуманное.

Благодарим отель «W Санкт-Петербург» за помощь в проведении фотосъемки.