

ВОСТОК — ДЕЛО... ПЕРСПЕКТИВНОЕ?



Президент FIABCI-Украина Тельман Аббасов

С 20 по 21 января в Тегеране (Иран) состоялся Первый международный конгресс по профессиональному развитию недвижимости (First International Congress on Professional Real Estate Development). Этот масштабный профессиональный форум собрал около полутора тысячи участников со всего мира. Украину на конгрессе представлял президент международной федерации недвижимости FIABCI-Украина, профессор Международного университета недвижимости FIABCI Тельман Аббасов.

Кризис нанес серьезный удар по риелторскому бизнесу. Многие агентства недвижимости были вынуждены закрыться, большая часть оставшихся на рынке сократила не только масштабные планы по продажам, но и свой штат, выпустив в «свободное плавание» много частных риелторов-одиночек, которые не смогли или не захотели устроиться в другие агентства, занявшись собственным бизнесом.

Отрасль строительства и недвижимости является наиболее процветающей сферой иранской промышленности в течение последних двух десятилетий. Только в Тегеране стоимость жилых и коммерческих строительных проектов составила более \$70 млрд. Настоящий бум рынка недвижимости отмечается здесь с момента избрания в 2005 году Махмуда Ахмадинежада президентом Ирана —

страны, находящейся в пятерке лидеров по производству нефти в мире. Цены на жилье здесь выросли на 50% в 2005 году, на 65% — в 2006 году и на 100% — в 2007-м.

Некоторые экономисты предполагают дальнейшее стремительное развитие рынка, поскольку процентные ставки в стране не успевают за темпами инфляции, и прогнозируют активное вложение жителями Ирана своих капиталов в недвижимость. Значительную роль в этих процессах играет приток иностранного капитала, объемы которого увеличились после того, как страна впервые столкнулась с санкциями ООН в 2006 году. Поступление средств происходит за счет иранцев, проживающих за границей.

Стагнация, от которой страдает всемирный рынок недвижимости, продолжает тормозить развитие компаний, строи-

ших деятельность на предыдущих тенденциях и достижениях. Ощущается необходимость в передовых знаниях в сфере менеджмента, управления недвижимостью и технологий производства строительных работ. Рассмотрение новейших наработок в этих сферах и стало главной целью конгресса.

Иранская заявка на глобальный форум

Организаторами Первого международного конгресса по профессиональному развитию недвижимости выступили иранский Технологический университет Шарифа, Стокгольмский университет и Международный институт менеджмента и девелопмента. В числе участников конгресса были директора и топ-менеджеры ведущих строительных компаний, руководители крупнейших риелторских, инвестиционных и юридических фирм, представители государственных и частных банков, компании-инвесторы, представители городских властей, действительные члены обществ по развитию недвижимости, архитекторы, дизайнеры и др.

Согласно статистике, предоставленной организаторами конгресса, состав участников выглядел следующим образом. Количество представителей частного сектора составило 69,55% от общего количества зарегистрированных участников (1200 человек), из них 13,42% были представлены девелоперами, 22,37% — крупными строительными компаниями, 64,21% — небольшими строительными компаниями. Доля общественного сектора составила 30,45%, из них на представителей городских муниципальных советов пришлось 45%, Министерства жилищного строительства — 20%, Министерства кооперативов — 25%, ассоциаций специалистов по недвижимости — 10%. Выставка, проходившая в рамках конгресса, состояла из 25 стендов иранских, турецких и английских компаний-участников.

Тематика докладов была разнообразной: затрагивались вопросы управления снижением стоимости строительных проектов и временных затрат, получения стабильного дохода от инвестиций в недвижимость, принципы реализации крупных проектов. Были рассмотрены новые стратегии маркетинга и продажи жилых и коммерческих структур, совершенствования управленческих стратегий компаний на основе международных стандар-

тов, индустриализация для сокращения времени строительства, а также пути государственного и частного сотрудничества над проектами по развитию и реконструкции недвижимого имущества.

Состав приглашенных международных докладчиков блистал всемирно признанными профессионалами. Здесь можно было услышать профессора Эндрю Баум (Andrew Baum), доктора философских наук Пола Левина (Paul Levin), брокера, автора книг по бизнес-стратегиям и общественного деятеля Сильвию Перро (Sylvia Perreault), независимого консультанта по финансированию недвижимости Магнуса Стенлунда (Dr. Magnus Stenlund) и многих других. Представитель Украины Тельман Аббасов подчеркнул, что выступление каждого из гостей было профессиональным, ярким и затрагивало самые острые вопросы рынка недвижимости.

Например, доклад на актуальную тему «Стратегии риелторских и строительных компаний для преодоления последствий рецессии», который вызвал большой интерес у участников форума, прочитал профессор Эндрю Баум. В течение 20 лет г-н Баум совмещает академическую деятельность с успешным бизнесом. В 1989 году он был назначен профессором землеустройства в Бизнес-школе Хенли (Henley Business School), крупнейшем подразделении Университета Ридинга (University of Reading), а недавно — профессором факультета инвестиций в недвижимости в Кембриджском университете. Помимо преподавания, он работает с институциональными инвесторами над инвестиционной политикой развития международной недвижимости. Эндрю Баум — председатель инвестиционного комитета CBRE Investors и член наблюдательного совета Schroder Exempt Property Unit Trust, с 2000 по 2007 года — член совета директоров Grosvenor Limited, дипломированный член Королевского института сертифицированных оценщиков недвижимости (RICS) и международной ассоциации профессионалов в области инвестирования CFA Institute, автор и соавтор четырех учебников, последним из которых стал «Commercial Real Estate Investment».

Выступление Пола Левина было посвящено профессиональному девелопменту в сфере недвижимости. Г-н Левин получил степень доктора философии в области международных отношений в Университете Южной Калифорнии. Он является директором учебных программ по управлению и менеджменту в Стокгольмском университете — самом крупном вузе Швеции, который связан тесными партнерскими отношениями с

известными международными университетами (такими как Оксфорд). Фактически Пол Левин стоит у руля центра сотрудничества института и компаний для приобретения студентами знаний прикладного характера.

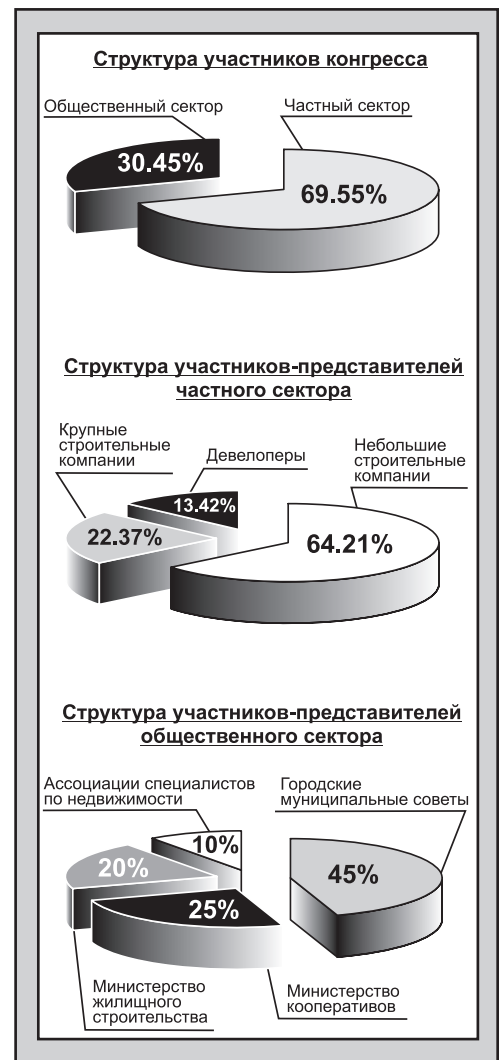
Интереснейшим событием конгресса Тельман Аббасов назвал выступление Тома Райта (Tom Wright) — архитектора и дизайнера, спроектировавшего знаменитый отель Burj al Arab в Дубаи. Сегодня г-н Аббасов ведет переговоры с Эндрю Баумом, Сильвией Перро, Полем Левином и Томом Райтом относительно проведения в Украине семинаров с их участием. Несомненно, такие мероприятия будут не только полезными для всех специалистов в сфере недвижимости и строительства, оценки и девелопмента, управления недвижимостью и инвестиций.

Украина на тегеранском конгрессе

Участие в форуме подобного уровня представителя нашей страны, президента международной федерации недвижимости FIAACI Тельмана Аббасова — еще один важный шаг на пути достойного представления страны перед лицом всемирного профессионального сообщества. Кроме того, отвечает оно и внутренним задачам FIAACI, среди которых обмен опытом, распространение полезной информации, система обучения и стажировок, установление деловых контактов и оптимизация деловых возможностей своих участников во всем мире.

Выступление профессора Тельмана Аббасова длилось целый день перед аудиторией в четыре сотни человек и вызвало значительный интерес среди участников конгресса со всего мира. Темой доклада стало влияние современных технологий на профессиональное развитие недвижимости. Тельман Эльдарович рассмотрел технологии, применяющиеся в развитии украинской недвижимости за последние тридцать лет, а также экономические преимущества и недостатки современных технологий.

Первый семинар в рамках разработки данной темы был посвящен тому, как привлечь инвесторов к реальным проектам развития недвижимости. Были рассмотрены основные факторы привлечения инвесторов к строительству жилых объектов, а также их мотивация. Среди прочего Тельман Аббасов обрисовал модель переговоров с потенциальными инвесторами-партнерами и рассказал, как убедить инвесторов вкладывать средства в готовые к строительству проекты. На втором семинаре г-н Аббасов всесторонне рассмотрел экономические и организаторские пробле-



мы строительства быстровозводимых, недорогих конструкций.

Недостатком организации рабочей части форума г-н Аббасов назвал излишнюю массовость семинаров. По его мнению, оптимальным количеством участников для подобного рода мероприятий, в которых необходим индивидуальный контакт с каждым слушателем, является не более полусотни человек. Здесь же на каждом его семинаре присутствовало не менее трехсот. Поэтому не хватило времени пообщаться даже с половиной желающих и ответить на вопросы, которых в действительности было поставлено очень много.

В целом г-н Аббасов, принимавший участие во многих форумах на разных континентах (в Брюсселе, Вене, Женеве, Барселоне, Кракове, Панаме, Бангкоке, на MIPIM в Каннах и т. д.), отметил высокий уровень подготовки и проведения тегеранского конгресса и охарактеризовал его как серьезную заявку на форум глобального уровня.

Юлия АНДРЕЕВА