

## КОНФЕРЕНЦИИ И СОВЕЩАНИЯ

УДК 061.3

*Туре Броте**Елена Варфоломеева**Оддвар Мартинсен***52-й ВСЕМИРНЫЙ КОНГРЕСС СПЕЦИАЛИСТОВ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ**

С 21 по 26 мая 2001 г. в Норвегии состоялся 52-й Всемирный конгресс специалистов по недвижимости. Его готовило международное профессиональное общество ФИАБСИ при активной поддержке норвежского правительства.

В Осло прибыло 297 делегатов из 47 стран: из Германии и Франции – по 16 человек, Испании и Малайзии – по 10, Нидерландов – 12, Бразилии – 11, России – 7, Австралии и Канады – по 6, Тайваня, Италии, Великобритании, Ирландии – по 5, Мексики, Венгрии – по 4, Швейцарии, Израиля, Сингапура, Португалии, Австрии – по 3, Китая, Аргентины, Бельгии, Дании, Греции – по 2, Южной Африки, Марокко, Колумбии, Венесуэлы, Монако, Андорры, Кипра, Словении – по 1.

В последнее время в США очень озабочены прогнозируемым финансовым кризисом. Поэтому американская делегация из 74 человек была самой многочисленной. Огромный опыт по инвестициям в недвижимость других стран имеет Япония, которая была представлена 55 специалистами.

Делегация Норвегии состояла из 13 человек. Многие из них в течение 5 лет читали лекции по специализации «Оценка недвижимости» студентам строительного факультета Архангельского государственного технического университета. При финансовой и преподавательской помощи Норвегии в АГТУ впервые в системе высшей школы России была организована подготовка инженеров по оценке недвижимости. Этот полезный опыт быстро распространился по другим университетам России. Понимая важность и необходимость квалифицированной работы по обеспечению притока иностранных инвестиций на рынок недвижимости, аналогичным проектом с Норвегией в настоящее время активно интересуется Грузия.

На обсуждение конгрессу была представлена стратегия правительства Норвегии по инвестиционной программе по нефте- и газодобыче в сумме 1 млрд долларов. Следует отметить, что Архангельская область также заинтересована в аналогичных инвестициях, поэтому изучение норвежской программы может дать много полезного для ее применения в России.

На конгрессе были рассмотрены следующие темы: «Защита прав на частную собственность», «Влияние экологических факторов на недвижимость», «Влияние новых технологий на недвижимость».

Каждая из этих тем актуальна для России. Частная собственность в России стала составлять весомую часть по сравнению с государственной только в последнее десятилетие. Сейчас в России много делается для обеспечения защиты прав на частную собственность, основой которой является недвижимость; создается законодательная база, формируются соответствующие государственные службы учета и контроля объектов недвижимости; проводится обучение национальных кадров с использованием прогрессивного международного опыта; развивается сотрудничество с другими странами в области недвижимости, что способствует привлечению иностранных инвестиций.

Данные о продажах во всем мире за последние годы показывают, что наибольшее влияние на формирование цен на недвижимость оказывают экологические характеристики окружающей среды и используемых строительных материалов. Проанализируем опыт малоэтажного деревянного домостроения Норвегии и России с этих позиций.

В Норвегии считается престижным и экологически благоприятным иметь деревянный дом на одну семью, который обеспечен самыми современными и экономичными инженерными коммуникациями. Там преимущественно строят щитовые дома с использованием эффективного утеплителя из минеральной ваты, толщину которого определяют по результатам теплотехнических расчетов. Отличительной особенностью является то, что для отделочных работ предпочтение отдается сосновой вагонке различного профиля (во многих других странах – еловой). Строительную древесину обрабатывают специальными химическими средствами. В течение нескольких десятилетий для этих целей применяли водорастворимые препараты на основе солей хрома, меди и мышьяка. Однако по требованию экологических служб с 2002 г. вводятся ограничения на эти высокотоксичные препараты. Сейчас ведутся работы по поиску веществ с улучшенными экологическими характеристиками для использования в строительстве. Отмечается также рост потребительского спроса на строительные изделия и дома из древесины лиственницы без химической обработки, что полностью исключает экологические проблемы. Лиственница отличается повышенной природной устойчивостью к гниению. Однако она имеет повышенную деформативность при сушке и увлажнении.

В России строят преимущественно многосемейные (на 8 – 12 семей) рубленые дома из бруса (сечение 150 × 150 мм) или круглых бревен с несовершенными инженерными системами жизнеобеспечения. Такая работа с

бревнами более трудоемкая, чем с брусом, и требует более высокой квалификации специалистов.

Недостатком рубленых домов является то, что из-за ограниченных размеров диаметра деревьев, произрастающих на севере и используемых в строительстве, практически невозможно регулировать толщину стен согласно теплотехническому расчету. Это существенно влияет на микроклимат домов в зимнее время.

Россия заготавливает и экспортирует большое количество древесины. В теплое время года их обязательно антисептируют для предотвращения поражения деревоокрашивающими и плесневыми грибами. Кроме того, в России в последние годы активно началось производство глубокой пропитки древесины в высокопроизводительных автоклавных установках. Поэтому обсуждение инвестиционных программ снижения экологической опасности средств и методов защиты деревянных построек от гниения и огня является актуальным.

Использование новых современных технологий защиты древесины от биопоражения и возгорания позволит значительно расширить области ее применения. Это может значительно повлиять на конструктивные и архитектурные решения построек, скорость и стоимость строительства, а также на рыночную стоимость недвижимости.

В рамках конгресса прошли интересные пленарные заседания, открытые форумы, маркетинговые сессии, образовательные поездки и встречи. Делегаты заслушали интересные выступления и приняли участие в дискуссиях по интересующим их вопросам, установили новые связи, полезные для бизнеса недвижимости. Следующий конгресс намечено провести через год в Малайзии.

Таким образом, на 52-м Всемирном конгрессе ФИАБСИ рассмотрены значимые для многих стран вопросы защиты прав на частную собственность и влияния на недвижимость экологических факторов и новых технологий.

Сотрудничество с другими странами в области недвижимости позволяет учесть зарубежные потребительские требования к строительным объектам, что способствует привлечению зарубежных инвестиций.

На основании результатов обсуждения на конгрессе актуальных проблем в области недвижимости и финансов можно прогнозировать рост международной интеграции по созданию строительных материалов и сооружений с улучшенными экологическими характеристиками.

**Т. Бротте**  
ФИАБСИ Норвегии  
**Е.Ю. Варфоломеева**  
АГТУ

**О. Мартинсен**  
ФИАБСИ Норвегии

*T. Braatte, E. Yu. Varfolomeeva, O. Martinsen*

**Fifty Second World Congress of Real Estate Evaluators**

---