

동등한 선상에서 비교하기: IREM 은 측정을 위한 세계적 표준 수립을 위한 세계적 연맹에 기여합니다.

글쓴이 낸시 커크(Nancye Kirk)

사무실 건물에서 공간을 측정하는 것은 단순히 보일 수 있습니다. 줄자를 가지고 공간을 측정하면 그만인 거죠. 그러나 상업용 공간 측정은 결코 말처럼 간단한 일이 아닙니다.



세계를 다녀 보면 국가마다 공간을 분류하며 부동산을 측정하는 방법이 다 다르다는 것을 금방 알 수 있습니다. 이는 같은 나라 안에서도 건물마다 달라질 수 있습니다. 예를 들면, 발코니가 주거용 유닛에서 판매가능한 장소로 분류되는지? 사무실 건물에서 복도나 세탁실 같은 공동 구역이 임대가능한 구역에 포함되는지? 건물이 그 건물에 서비스를 제공하는 기계실이 들어 있는 주차장 상단에 위치하고 있다면 이는 어떻게 처리되는지? 등입니다.

아래의 사항을 고려해 보십시오:

- 인도에서는 자동차 주차장과 공동 구역 같은 동떨어진 구역이 건물 공간 측정에 포함됩니다.
- 스페인에서는 실외 레저 시설이 측정에 포함될 수 있습니다.
- 중동 일부 지역에서는 가상의 층, 즉 건물 구조에 의해 지지될 수 있는 층이 포함될 수 있습니다.
- 일부 국가에서는 에어컨이 나오는 공간만이 측정에 포함되기도 합니다.

1 + 1 이 항상 2 가 아닌 경우는 언제인가?

일부 추정치에 따르면, 특정 시장이 면적 산출에 어떤 측정 방법을 사용하는지에 따라 동일한 건물일지라도 그 면적은 24 퍼센트까지 차이가 날 수 있다고 합니다. 그 결과 시장 내 바이어와 셀러, 그리고 세입자와 소유주 사이에 혼란이 생기게 되며, 오피들간에 비교해서 정보에 근거한 결정을 내리는 것이 어려워집니다. 혼란은 투명성을 망가뜨리는 것이며, 투명성이 부족할 때 사업이 손해를 입게 됩니다.

약 60 개에 달하는 전문인 협회 및 비영리 단체들이 한데 모여 국제 부동산 측정 표준(International Property Measurement Standards, IPMS) 연맹을 창립하게 된 이유도 여기에 있었습니다. IREM 이 소속되어 있는 이 연맹은 건축 환경에 영향을 주고 영향을 받는 무수한 전문인들, 즉 부동산 및 자산 관리자, 감정사, 건축가, 에이전트, 개발업자, 과세평가인, 토목 기사 등을 대변합니다.

이 세계적 노력의 결과로 사무실용 국제 부동산 측정 표준(사무실 건물용 IPMS)이 탄생했으며, 11 월에 발표된 이 표준은 다음 세 부분으로 구성되어 있습니다:

IPMS 1 은 외벽을 제외한, 건물의 공간을 측정하는 것이며, 모든 종류의 건물에 적용됩니다. 외부 공사 특징의 바깥쪽 경계까지 건물의 각 층의 공간을 합한 것으로 각 층마다 산출되어 보고됩니다.

IPMS 2-사무실은 사무실 건물의 내부 면적을 측정하는 것으로, 사무실 건물의 각 층의 공간을 종합한 것으로 정의되며, 내부 주요 표면까지 측정되고 건물의 각 층에 있는 그대로의 부분들에 근거해(component-by-component) 보고됩니다.

IPMS 3-사무실은 층 면적 중 독점 이용을 위한 점유 부분을 측정합니다.

IPMS-사무실은 전 세계에서 부동산 업계의 모든 부문에서 선정된 부동산 전문인들로 구성된 독립 표준 설립 위원회가 개발한 표준으로서, 본 연맹이 투명하고 세부적이며 수렴적인 절차를 통해 만들었습니다.

세계적인 표준 만들기

11 개국의 대표들이 자리한 가운데, 표준 수립 위원회는 세계적인 플랫폼 설립을 위한 하나의 소유주가 되었습니다. 위원회 회원인 니콜라스 스톨라티스(Nicholas Stolatis, CPM)는 모든 회원들이 서로 다른 지리적, 사업적 배경을 갖고 있다는 점은 기정 사실이었으나 가장 어려운 점은 기존의 표준을 제쳐두는 일이었다고 말합니다.

스톨라티스는 또 “IPMS 를 수립하려는 노력은 어느 한 곳의 지역적 기준을 다른 곳에 강요하지 않으면서 보편적이고 국제적인 표준을 개발하는 것입니다. 우리 각자가 익히 알고 있고 편하게 생각하는 표준에서 떠나는 것은 노력과 집중이 필요한 일”이었다고 설명했습니다.

그는 또 “여러 가지 다양한 언어를 통해 소통하는 것, 그리고 다양한 배경, 시장과 기존의 표준을 가진 사람들 간에 소통을 한다는 것은 과제를 시작하기도 전에 난제를 직면하게 된다는 뜻이었죠. 위원회가 브뤼셀, 두바이, 올란드에서 세 번에 걸쳐 모이긴 했지만 대부분의 일은 컨퍼런스 콜을 통해 이루어졌습니다.”라고 덧붙였습니다.

스톨라티스는 “공정성을 기하기 위해 이 컨퍼런스 콜의 시작 시간을 하루 중 여러 시간으로 잡았습니다. 모두 한번씩은 정상적인 회의 시간에 참여할 수 있도록 하기 위한 것이었죠. 새벽 2 시에 기술적인 세부 사항에 대해 집중하는 것은 정말 쉽지 않은 일이었지만 전 세계에서 동료들과 함께 사무실용 IPMS 를 만들기 위해 협력하는 것은 참 뜻깊은 경험이었습니다.”라고 말했습니다.

모두와 동일 선상에서 생각하기

궁극적으로 표준이라는 것은 결국 소통을 위한 것입니다. IPMS 를 세우는 가장 핵심 목표는 명료하고 이해할 수 있는 방법으로 정보를 전달하고 사용하기 위한 도구를 제공하는 것, 즉 다른 말로 하면 모두와 동일 선상에서 생각하기 위한 것입니다. 이 목표 달성을 위해 IPMS 는 국제 수준에서 적용가능하며 지역적으로 이행될 수 있는 높은 수준의 보편적 규칙을 제공합니다.

뉴욕시 소재 TIAA-CREF 에 소속되어 있는 스톨라티스(Stolatis)는 “IPMS 목표는 지역의 면적 측정 표준에 대한 해석/번역으로서 사무실용 IPMS 를 제공함으로써 국가간 이루어지는 거래를 지원하는 것”이라며 “투자자들은 자신들이 속한 지역 외의 건물을 고려할 때 더욱 자신감을 가질 수 있게 되었다고 믿습니다. 우수한 품질의 건물을 찾는 해외 투자자들이 몰려들면서, 소유주와 건물 관리자들의 운영 활동이 향상되어야만 등급 최고의 건물로 여겨지고 인정받게 될 수 있을 것입니다.”라고 말했습니다.

사무실용 IPMS 가 발표된 지금 IREM 은 협회의 견지에서 어떻게 이 표준을 수용할지, 그리고 IREM 회원들에게 IPMS 를 어떻게 이용할지에 대한 안내를 제공하는 과정을 시작할 것입니다. 한편 IPMS 연맹은 IPMS 를 주택, 소매상점, 공업용 건물로 그 대상을 확대해 나갈 것입니다.

이미 100 개 이상의 국제적 기업들이 이 이니셔티브에 서명함으로써 그들의 기관 내에서 IPMS 측정 규칙을 요청하거나 이를 이용할 의향을 나타냈습니다. 각국 정부들도 또한 관심을 표명하고 있습니다. 두바이 정부는 자국의 상업용 건물 부문에 투자하는 해외 투자자들이 늘어남에 따라 이에 IPMS 이용을 의무화하려는 방침을 발표했습니다.

IREM 은 미국 내에서도 해외에서 부동산 관리 분야에 종사하는 전문인들을 지원하기 위하여 본 연맹에 소속되는 것이 매우 유익하다고 판단했습니다. “세계화는 앞으로 일어날 트렌드가 아닙니다. 세계화는 이미 도래했으며 우리의 현실이 되었습니다.”라고 IREM 사장 로리 버거(Lori Burger, CPM)는 말합니다. “해외 투자와 국제 자본 유동은 지속적으로 증가할 것입니다. 따라서 국제 부동산 시장에서 투명성과 공통적 언어, 국제적 표준을 수립하는 것은 지극히 중요한 일입니다.”

“사무실용 IPMS 의 수립은 발전을 향한 큰 행보이며 건물이 관리되는 방법에, 그리고 궁극적으로 투자자, 기업 세입자, 구매자와

판매자가 재정적 결정을 내리는 데 도움이 될 것"이라고 버거는 말합니다.

세계 건물 측정 표준 이니셔티브에 대해 자세한 정보나 사무실용 **IMPS** 를 다운받기 원하시면, www.ipms.org 를 방문하십시오.

낸시 커크(Nancye J. Kirk)(nkirk@irem.org)는 시카고에 소재한 IREM 본부 내 글로벌 서비스 전략 부서 간부/부사장입니다.