

## Porównywanie jabłek z jabłkami: IREM uczestnikiem koalicji na rzecz stworzenia międzynarodowych standardów pomiaru nieruchomości

Nancye Kirk

Pomiar powierzchni w budynkach biurowych wydaje się prosty: bierzemy miarkę, dokonujemy pomiarów i po sprawie. Jednakże pomiar powierzchni komercyjnej nie jest już tak oczywisty, jakby się wydawało.



Podróż dookoła świata szybko uzmysławia nam, iż sposób klasyfikowania i pomiaru powierzchni jest różny w różnych krajach, nawet w przypadku nieruchomości położonych w tym samym kraju. Weźmy na przykład balkony – czy są one wliczane do powierzchni lokali mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż? Czy powierzchnie wspólne w budynkach biurowych, takie jak korytarze czy toalety, liczą się jako powierzchnie przeznaczona na wynajem? A co w sytuacji, gdy budynek stoi na parkingu, w którym znajdują się urządzenia obsługujące ten budynek?

Czy wiesz, że:

- W Indiach tereny wokół budynku, na przykład parkingi samochodowe i powierzchnie wspólne można ująć w pomiarach samego budynku.
- W Hiszpanii pomiar budynku może obejmować zewnętrzne tereny rekreacyjne.
- W niektórych krajach Bliskiego Wschodu w pomiarze powierzchni można uwzględniać hipotetyczne kondygnacje, czyli takie, które można by dodać nie naruszając konstrukcji budynku.
- W niektórych krajach mierzy się tylko pomieszczenia klimatyzowane.

### Kiedy 1 + 1 nie zawsze równa się 2

Według niektórych szacunkowych danych, w zależności od zastosowanej metody pomiarowej, wykazywana powierzchnia dwóch identycznych budynków może różnić się aż o 24 procent.

Rozbieżności pomiarów prowadzą do zamieszania wśród inwestorów rynku nieruchomości, a także wśród najemców i

właścicieli. To ogromne zróżnicowane w podejściu do pomiaru powierzchni utrudnia proces porównywania nieruchomości i podejmowania świadomych decyzji. Bałagan szkodzi przejrzystości, a brak przejrzystości odbija się negatywnie na biznesie.

Brak jednolitych norm pomiarowych stał się impulsem dla 60 organizacji zawodowych i non-profit do powołania Koalicji na Rzecz Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości (*IPMS - International Property Measurement Standards*). Koalicję, której uczestnikiem jest IREM, tworzy cała gama środowisk zawodowych, które mają wpływ lub na które oddziałuje szeroko pojęty przemysł budowlany: zarządcy nieruchomości i aktywów, rzeczoznawcy, architekci, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, deweloperzy oraz inżynierowie budownictwa.

Wynikiem starań tej szeroko zakrojonej koalicji jest opracowanie i opublikowanie w listopadzie 2014 Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości dla Nieruchomości Biurowych (*ang. IPMS for Office*), które składają się z trzech części:

**IPMS 1** – zbiór standardów służący do pomiaru powierzchni budynku, w tym ścian zewnętrznych; można go stosować do wszystkich typów budynku. Na pomiar składa się suma powierzchni każdej kondygnacji mierzona do obwodu zewnętrznych elementów konstrukcyjnych budynku. Pomiar wykazuje się dla każdej kondygnacji osobno.

**IPMS 2 – Powierzchnie biurowe** – zbiór standardów służący do pomiaru wewnętrznej powierzchni budynku biurowego, rozumianej

jako suma powierzchni każdej kondygnacji budynku i mierzona do wykończonej powierzchni wewnętrznej zawierającej ponad 50% pola dla każdej sekcji pionowej tworzącej obwód wewnętrzny (*ang. internal dominant face*). Pomiar ten wykazuje się dla każdego sektora składającego się na poszczególne kondygnacje budynku.

**IPMS 3 – Powierzchnie biurowe** – zbiór standardów do pomiaru wynajmowanej powierzchni do wyłącznego użytku najemcy.

Standardy IPMS zostały opracowane przez niezależny komitet, w skład którego wchodzi eksperci rynku nieruchomości z całego świata, w oparciu o wszystkie sektory przemysłu i przy pomocy przejrzystego i szczegółowego procesu koordynowanego przez koalicję.

#### **Budowanie uniwersalnych standardów**

Komitet ds. opracowania standardów, którego członkowie reprezentują 11 krajów, stała się globalną platformą współpracy niezależnych ekspertów. Członek Komitetu Nicholas Stolatis, CPM, powiedział, iż zważywszy na zróżnicowanie geograficzne i biznesowe, największym wyzwaniem było oderwanie się i pozostawienie za sobą obowiązujących dotychczas standardów.

“Idea standardów IPMS”, mówi Stolatis, “sprowadza się do opracowania uniwersalnych, międzynarodowych standardów, a nie do narzucenia czy zastąpienia jednych lokalnych norm drugimi. Odejdźcie od standardów, do których przywykliśmy i które dobrze znamy wymagało dużo wysiłku.”

“Komunikowanie się z ludźmi posługującymi się różnymi językami i pochodzącymi z różnych środowisk biznesowych, pracującymi na różnych rynkach i stosującymi różne standardy stanowiło dla nas nie lada wyzwanie jeszcze zanim zaczęliśmy działać,” mówi Stolatis. Większość sesji roboczych odbywało się przy pomocy konferencji telefonicznych. Trzykrotnie – w Brukseli, Dubaju i w Orlando – członkowie komitetu mieli okazję spotkać się osobiście.

“Aby sprawiedliwości stało się zadość, czas rozpoczęcia konferencji telefonicznych zmieniał się w ciągu dnia (lub nocy), tak aby każdy z nas mógł co jakiś czas łączyć się w „normalnych” godzinach,” mówi Stolatis. “Nie jest łatwo skupiać się na detalach o godzinie 2-iej w nocy, jednakże możliwość pracy z kolegami i koleżankami z różnych zakątków świata wynagradzała wszelkie niedogodności.”

#### **Mówić tym samym językiem**

Istotą standardów jest w gruncie rzeczy komunikacja. Nadrzędnym celem koalicji IPMS jest opracowanie mechanizmu przepływu i korzystania z informacji, który będzie zrozumiały i przejrzysty dla jego użytkowników – innymi słowy, stworzenie jednego, zrozumiałego dla wszystkich języka. W tym celu standardy IPMS zawierają uniwersalne reguły, które można stosować zarówno na skalę międzynarodową jak i wdrażać na poziomie lokalnym.

“Zadaniem IPMS jest wspieranie międzynarodowych transakcji poprzez oferowanie standardów IPMS jako narzędzia-tłumacza lokalnych standardów pomiaru,” mówi Stolatis, który pracuje dla TIAA-CREF w Nowym Jorku. „Jestem pewny, iż inwestorzy będą z większą ufnością rozważali nieruchomości położone na obszarach poza ich dotychczasową działalnością. Napływ większej ilości międzynarodowych inwestorów poszukujący atrakcyjnych nieruchomości przyczyni się finalnie do poprawy działalności operacyjnej właścicieli i zarządców nieruchomości, które będą postrzegane i rozpoznawane jako najlepsze w swojej klasie.”

Po opublikowaniu standardów IPMS dla Nieruchomości Biurowych, IREM rozpocznie proces ich adaptacji na potrzeby środowiska zarządców nieruchomości oraz opracowania wskazówek skierowanych do członków IREM w zakresie korzystania ze standardów. Tymczasem koalicja IPMS rozpocznie dalsze prace nad normami pomiaru nieruchomości mieszkaniowych, handlowych i przemysłowych.

Już ponad 100 międzynarodowych organizacji wyraziło chęć zapoznania się lub skorzystania z norm IPMS wpisując się na listę partnerów tej

inicjatywy. Rośnie zainteresowanie wśród rządów - intencją władz w Dubaju jest wprowadzenie obowiązku stosowania standardów IPMS w odpowiedzi na rosnącą liczbę międzynarodowych inwestorów aktywnych na dubajskim rynku nieruchomości komercyjnych.

Udział w koalicji IPMS jest dla IREM niezwykle cennym doświadczeniem, dzięki któremu Instytut wspiera profesjonalnych zarządców nieruchomości z Stanach Zjednoczonych i poza ich granicami. „Globalizacja to nie nadchodzący trend – to się już dzieje, tak mówią fakty,” twierdzi Lori Burger, CPM, Prezydent IREM. „Odnotowujemy nieustanny wzrost międzynarodowych inwestycji oraz przepływów kapitału. Dla tworzącego się na naszych oczach globalnego rynku nieruchomości przejrzystość działań oraz wspólny język międzynarodowych standardów to postawa funkcjonowania.”

“Opracowanie standardów IPMS dla Nieruchomości Biurowych”, powiedział Burger, „to wielki krok dla rozwoju naszej branży. Wpłynie on korzystnie na sposób zarządzania nieruchomościami, a także na decyzje finansowe podejmowane przez inwestorów, najemców korporacyjnych oraz sprzedających i kupujących na rynku nieruchomości.”

**Więcej informacji na temat Międzynarodowych Standardów Pomiaru Nieruchomości opracowanych dla nieruchomości biurowych (IPMS for Office) znaleźć można na stronie [www.ipms.org](http://www.ipms.org).**

Nancye J. Kirk ([nkirk@irem.org](mailto:nkirk@irem.org)) jest Głównym Strategiem i Wice Prezesem IREM Global Services, Chicago.