

Как сравнить яблоки с яблоками: Вклад Института IREM во всемирную коалицию по созданию международных стандартов измерения недвижимости

автор Нэнси Кирк

Измерение площадей в офисном здании кажется достаточно простым: взять рулетку, измерить помещения, и дело сделано. Однако измерить площадь коммерческой недвижимости не так просто как кажется.



Объехав мир, вы быстро поймете, что в разных странах — и даже в разных зданиях в одной стране — классификация площадей и измерение объектов недвижимости отличаются. Например, относится ли площадь балкона к продаваемой площади квартиры? Включаются ли в арендуемую площадь места общего пользования в офисном здании, такие как общие коридоры и туалеты? Что делать, если под зданием расположена автостоянка, где находятся подсобные помещения с оборудованием, обслуживающим здание?

Обратите внимание:

- В Индии в замеряемую площадь здания может включаться прилегающая территория, например, автостоянка и места общего пользования.
- В Испании при замерах могут учитываться расположенные вне здания открытые площадки для отдыха.
- В некоторых странах Ближнего Востока в замеряемую площадь могут быть включены гипотетические этажи — т. е. этажи, которые могла бы выдержать конструкция здания.
- В некоторых странах могут учитываться только площади с кондиционированием.

В каких случаях 1 + 1 не всегда равно 2

В зависимости от используемого метода измерения, рассчитанная площадь идентичного здания на разных рынках может отличаться, по некоторым оценкам, в пределах 24 процентов. Результатом является путаница на рынке среди покупателей и продавцов, а также среди арендаторов и владельцев, что затрудняет

сравнение одного предложения с другим и принятие обоснованных решений. Путаница вредит открытости, а недостаточная открытость вредит бизнесу.

Это побудило около 60 профессиональных ассоциаций и некоммерческих организаций объединиться в Коалицию по созданию Международных стандартов измерения недвижимости (IPMS). Коалиция, в которую входит Институт IREM, представляет интересы ряда профессий, так или иначе связанных с застроенной средой: управляющих недвижимым имуществом и активами, оценщиков, архитекторов, агентов, застройщиков, налоговых инспекторов и инженеров-строителей.

Результатом этой глобальной инициативы стали выпущенные в ноябре Международные стандарты измерения недвижимости для офисных зданий (IPMS для офисных зданий), состоящие из трех частей:

Стандарт IPMS 1 предназначен для измерения площади здания, включая наружных стен, и распространяется на здания всех типов. Он определяет суммарную площадь каждого этажа здания, измеренную до внешней границы элементов наружной конструкции и представляется на поэтажной основе.

Стандарт IPMS 2-Office предназначен для измерения внутренней площади офисного здания, определяемой как сумма площадей на каждом этаже офисного здания, измеренных по внутренней выступающей

поверхности, и представляется для всех помещений на каждом этаже здания.

Стандарт IPMS 3-Office предназначен для измерения площади, занимаемой отдельным пользователем.

Стандарты IPMS были разработаны независимым комитетом, состоящим из специалистов по недвижимости со всего мира, из всех секторов отрасли, в процессе открытого, подробного и всеобъемлющего обсуждения, координируемого коалицией.

Создание универсальных стандартов

Имея в своем составе представителей 11 разных стран, комитет стал микрокосмом работы на глобальном уровне. Член Комитета Николас Столатис, СРМ, рассказал, что с учетом различий географического положения и особенностей ведения бизнеса, самой большой проблемой было абстрагироваться от существующих стандартов.

«В работе над IPMS», — пояснил г-н Столатис, — «решающее значение имеет разработка универсальных, международных стандартов, а не наложение местных стандартов друг на друга. Чтобы отойти от знакомых и привычных нам стандартов, требуются усилия и внимание».

«Общение на разных языках — и опора на разные традиции, рынки и существующие стандарты — означало, что мы столкнулись с проблемами прежде, чем даже начали работу», — признался г-н Столатис. Хотя члены Комитета три раза встречались лично — в Брюсселе, Дубае и Орландо — основная часть работы велась в форме конференц-связи.

«В общих интересах, время начала конференций менялось, чтобы каждый из участников имел возможность работать над проектом в нормальные часы», — рассказал г-н Столатис. — «Могу вам доложить, что концентрировать внимание на узкоспециальных вопросах в два часа ночи довольно сложно, но опыт работы с моими

коллегами со всего мира над созданием стандартов IPMS для офисов того стоит».

Достижение взаимопонимания

В конечном счете, самое главное в стандартах — это обмен информацией. Основной целью IPMS является обеспечение механизма четкой и понятной передачи и использования информации, другими словами, достижение взаимопонимания. Для этого IPMS предоставляет высококачественные универсальные правила, которые можно применить в международном масштабе и ввести на местном уровне.

«Задачей создания IPMS является поддержка международных сделок, и IPMS для офисных зданий выступает в качестве переводчика местных стандартов измерения», — рассказал Николас Столатис, который работает в фонде TIAA-CREF в Нью-Йорке. — «Я уверен, что инвесторы станут более уверенно рассматривать объекты недвижимости за пределами своих обычных территориальных рамок. Приток большего числа международных инвесторов в поисках качественных активов неизбежно приведет к улучшению эксплуатации объектов владельцами и управляющими недвижимостью, чтобы их здания рассматривались и признавались лучшими в своем классе».

После выхода IPMS для офисных зданий Институт IREM начнет процесс определения того, как принять этот стандарт с точки зрения ассоциации и дать рекомендации членам IREM по использованию IPMS. Между тем, коалиция IPMS перейдет к разработке IPMS для жилых, торговых и промышленных объектов недвижимости.

Уже более 100 мировых компаний заявили о своем намерении требовать использования или самим использовать стандарты измерений IPMS в своих организациях, подписавшись в качестве партнеров данной инициативы. Правительства также проявляют интерес: правительство Дубая объявило о своих планах сделать IPMS обязательными в связи с растущей базой

международных инвесторов в секторе коммерческой недвижимости Дубая.

Институт IREM придает огромное значение своему участию в коалиции для поддержки специалистов по управлению недвижимостью как в Соединенных Штатах, так и в других странах. «Глобализация — это не модный тренд, а существующая реальность нашей жизни», — считает президент IREM Лори Бургер, СРМ. — «Объем зарубежных инвестиций и потоки международного капитала постоянно увеличиваются. При современном состоянии мирового рынка недвижимости первостепенное значение приобретает потребность в прозрачности, универсальном языке и международных стандартах».

«IPMS для офисных зданий», — сказал г-н Бургер, — «является огромным шагом

вперед и окажет положительное влияние на управление имущественными активами и, в конечном счете, на принятие финансовых решений инвесторами, корпоративными пользователями, покупателями и продавцами».

Получить дополнительную информацию об инициативе по созданию Международных стандартов измерения недвижимости и скачать IPMS для офисных зданий можно на сайте www.ipms.org.

Нэнси Кирк (nkirk@irem.org) является Директором по стратегическому развитию / Вице-президентом по международной деятельности Главного управления Института IREM в Чикаго