Каковы перспективы IPMS на российском рынке?

Сергей Чемерикин,
MRICS,
директор отдела оценки
Cushman & Wakefield,
член RICS с 2008 г.,
специалист с 15-летним
опытом работы
в сфере недвижимости
и оценки

В ноябре 2014 г. рынок недвижимости официально принял международный стандарт измерения офисных помещений, выпущенный Международной коалицией по разработке стандартов измерения недвижимости. Этот первый в своем роде документ предлагает общую схему измерений офисных зданий во всем мире и, к слову, доступен на русском языке.

Недавно RICS (Королевское общество сертифицированных специалистов в области недвижимости) унифицировало свой Кодекс измерений недвижимости с IPMS. Обновленный кодекс содержит информацию, необходимую сертифицированным сервейерам для проведения измерений офисных зданий заказчиков в соответствии с международным стандартом. Обновление опубликовано в форме профессионального заявления и обеспечивает проведение одинаковых измерений на всех рынках недвижимости.

Мы побеседовали с одним из членов RICS Сергеем Чемерикиным о том, как этот стандарт может повлиять на оценку недвижимости, а также о его перспективах на российском рынке.

Для чего, на Ваш взгляд, нужны международные стандарты?

Международные стандарты являются неотъемлемым атрибутом эпохи глобализации рынков. Благодаря им мы, например, можем сравнивать одну экономику с другой, предприятие в одной стране с предприятием в другой стране, оценивать ситуацию или результаты деятельности по общепринятым, прозрачным и понятным всем участникам рынка критериям. Здесь в качестве примера можно привести наиболее распространенные международные стандарты — международные стандарты финансовой отчетности (МСФО, или по-английски IFRS). С помощью этих стандартов любой эксперт или бизнесмен может сравнить финансовое положение и результаты деятельности предприятий, находящихся в разных странах и функционирующих в отличающихся налоговых режимах.

Кому и чем выгоден IPMS?

Международный стандарт IPMS разработан для рынка недвижимости и предназначен для измерения объектов недвижимости. Поэтому в первую очередь он выгоден участникам рынка недвижимости — собственникам объектов недвижимости, арендаторам, банкам, государственным учреждениям, инвесторам и т.д.

Каковы его перспективы на российском рынке?

Во времена СССР главную роль при измерении объектов недвижимости играла система БТИ. После перестройки, когда появилась качественная офисная недвижимость (офисы классов «А» и «В+»), которую стали сдавать в аренду, применялся американский стандарт измерения помещений BOMA. Уверен, что у международного стандарта измерения помещений IPMS будут большие перспективы в том случае, если участники международного рынка недвижимости договорятся об их совместном внедрении и использовании в повседневной экономической жизни. Сегодня интерес к стандарту уже заметен: правительство города Дубай объявило о готовности ввести его в обращение во многом благодаря громадному потоку инвестиций в коммерческую недвижимость страны. Таким образом, ОАЭ стали первым государством, поддержавшим IPMS. Международный валютный фонд (МВФ), крупные компании, работающие с недвижимостью, инвесторы и арендаторы также заявили о намерении использовать IPMS.

Какое влияние IPMS окажет на Вашу профессию?

Самое очевидное, к чему приведет внедрение стандарта измерений IPMS, — это удобство в сравнении одного объекта недвижимости с другим. Участники рынка заговорят на одном языке. Сам рынок недвижимости станет еще более прозрачным. Таким образом, работать на российском рынке недвижимости будет, на мой взгляд, более комфортно. ЭС

ПЭС 15088/29.06.2015

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) является членом Международной коалиции по разработке стандартов измерения недвижимости. Первый стандарт (для офисных зданий) увидел свет в ноябре 2014 г. В этом году за ним последуют международный стандарт измерения жилых помещений, по которому уже открыты общественные консультации, а затем коалиция займется промышленными объектами и ритейлом. Таким образом, сертифицированные сервейеры выходят на первый план инновационных разработок в сфере глобального управления собственностью. Глобальный рынок коммерческой недвижимости представляет около 1 трлн долл. в инвестиционных сделках. Стандарт измерения, согласованный в мировом масштабе, обеспечивает основу для трансграничных сравнений, которая необходима практикующим специалистам в области недвижимости, включая инвесторов, арендодателей, агентов, оценщиков и арендаторов.

Применение IPMS поможет в управлении портфелями недвижимости, поскольку стандарт даст исходные показатели и возможность сопоставить данные по мировым рынкам, облегчая, таким образом, заключение международных сделок с недвижимостью. Подобные сделки, как и любые другие, сопряжены с определенными рисками. Эти риски усугубляются разницей в стандартах стран. Например, инвесторам IPMS поможет снизить риски, связанные с покупкой или лизингом недвижимости за рубежом.

Очевидно, переход на такой международный стандарт потребует времени. На некоторых рынках IPMS, возможно, будет использоваться в дополнение к местным стандартам, а где-то заменит их. Коалиция по разработке стандартов измерения недвижимости будет сотрудничать с правительствами стран с целью включения IPMS в законодательство. Сейчас RICS занят созданием онлайн-инструмента, который позволит специалистам-практикам конвертировать значения IPMS в исторически сложившиеся местные стандарты. Планируется, что инструмент будет выпущен уже в этом году.