

Складская недвижимость

# СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА

ИЮНЬ 2023

# СОДЕРЖАНИЕ

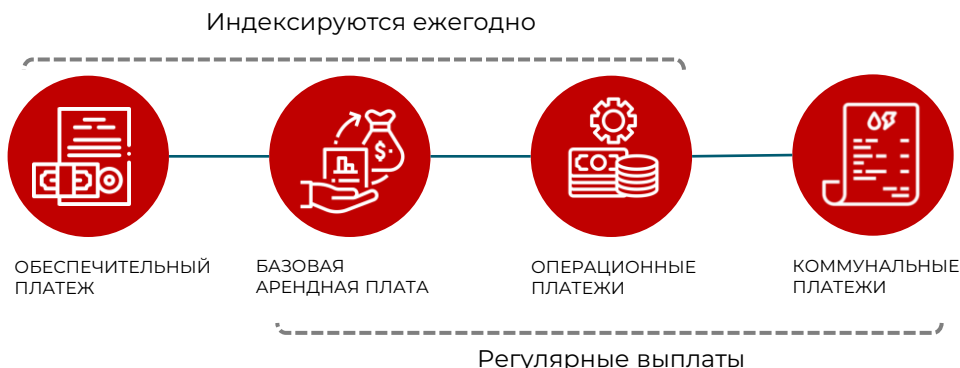
- СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА
- ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ
- ИНДИКАТОРЫ И ПРОГНОЗЫ
- КОНТАКТЫ



# СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА

В текущих условиях рынок складских помещений класса А в России является одним из наиболее устойчивых сегментов коммерческой недвижимости, спрос на них сохраняется даже в условиях кризиса.

В практике, сложившейся в сегменте, расчеты арендатора и арендодателя состоят из следующих статей:



Первые три составляющие подлежат ежегодной индексации. Размер индексации может быть привязан к индексу потребительских цен, может быть зафиксирован на уровне 5-6% либо представлять собой коридор, например, индексация на уровне ИПЦ, но не менее 4% и не более 8%.\*

## ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

Это денежная сумма, которая передается в качестве задатка и подразумевает под собой меру обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору.

Размер обеспечительного платежа за помещение в существующих объектах спекулятивного строительства в среднем составляет 1-3 месяца\* чистой арендной ставки, а в объектах, строительство которых осуществляется под заказчика, может достигать до 12 месяцев\*. Индексация обеспечительного платежа происходит на общем основании в соответствии с условиями, предусмотренными договором.

## БАЗОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Базовая арендная плата покрывает затраты собственника на строительство объекта и обеспечивает арендодателю основную прибыль. Арендные платежи производятся, как правило, ежемесячно или ежеквартально на условиях предоплаты.

По итогу 1 квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая чистая ставка аренды на существующие складские объекты А класса в Московском регионе составила 6 000 руб. за кв. м в год\*, до конца года показатель сохранит положительную динамику, уровень ставки достигнет 6 100 руб. за кв. м в год.

## ОПЕРАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ

Операционные расходы представляют собой ежемесячный платеж арендатора, направленный на возмещение расходов собственника на обеспечение бесперебойного функционирования объекта недвижимости, они состоят из налоговой (55%) и эксплуатационной частей, каждая из которых включает в себя ряд позиций.

## КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

В коммунальные платежи входят такие статьи расходов как электроэнергия, отопление, водоснабжение и канализация. Структура коммунальных расходов варьируется в зависимости от типа складского помещения, операций, которые реализуются на объекте, количества работников и специфики их труда.

Затраты на поддержание всех систем, обеспечивающих получение коммунальных услуг, заложены в операционные расходы. Оплата коммунальных платежей реализуется как авансовыми платежами с дальнейшей сверкой по факту пользования в конце отчетного периода, так и на основании выставленных счетов по итогу ведения операционной деятельности арендатором.

\*Данные актуальны на момент публикации отчета (июнь 2023 г.)

# ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы могут представлять собой как фиксированную сумму, так и рассчитываться по принципу «открытой книги». В рамках фиксированного платежа проводится расчет ставки на год вперед, которая может индексироваться, если это прописано в договоре. Система «открытой книги» подразумевает, что в начале года собственник или управляющая компания на основе оценочного бюджета указывает объем услуг и расчетную ставку за операционные расходы. По результатам года проводится аудит расчетных и фактических затрат собственника, исходя из которого между арендодателем и арендатором осуществляется взаиморасчет.

На конец 2021 года средняя ставка OPEX в объектах класса А в Москве и Московской области составляла 1 200 руб. за кв. м в год, на данный момент мы наблюдаем рост показателя до 1 400 руб. за кв. м в год\*. Основным драйвером увеличения ставки является рост затрат эксплуатационной составляющей, поскольку управляющие компании индексировали общую стоимость на содержание и обслуживание объекта недвижимости в среднем на 10-15%. Мы связываем это с ростом цен на фоне общего повышения стоимости строительных и расходных материалов, а также увеличением заработных плат. Среди позиций линейного персонала наблюдается средний рост зарплат в районе 20-25%, на некоторых позициях до 30-35%. Что касается менеджерского состава, то рост заработных плат доходят до 5-7%. Данная ситуация обусловлена оттоком персонала из страны, и, как следствие, дефицитом трудовых ресурсов и давлением на рынок.

Налоговая ставка на объект недвижимости (по всем регионам России – 2,2%; исключение: республика Крым – 1,5%, Севастополь – 1%) и земельный участок (1,5%) не изменились и по-прежнему остаются фиксированными. Большая часть налоговой составляющей в структуре операционных расходов формируется за счет налога на имущество, при этом в старом фонде затраты на него меньше, чем в объектах нового строительства.

## УСРЕДНЕННАЯ СТОИМОСТЬ ОПЕРАЦИОННЫХ УСЛУГ НЕ ВКЛ. НДС, КЛАСС А, РУБ. / КВ. М / ГОД

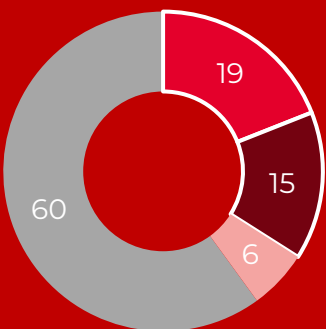


**1 200**  
руб. / кв. м / год  
Средний операционный платеж,  
Московский регион, класс А,  
2021

**1 400**  
руб. / кв. м / год  
Средний операционный платеж,  
Московский регион, класс А,  
2023

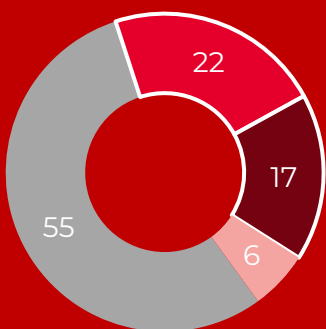
## ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ: 2021 VS 2023

Структура операционных платежей 2021-2023 гг., %



2021 г.

- Налоговая часть
- Обслуживание здания
- Обслуживание комплекса
- Иное



2023 г.

\*Данные актуальны на момент публикации отчета (июнь 2023 г.)

# ИНДИКАТОРЫ И ПРОГНОЗЫ

По итогам 1 кв. 2023 года мы видим, что сегмент продолжает сохранять устойчивое положение даже в текущих условиях благодаря сохраняющемуся уровню спроса и дефициту качественного предложения складских площадей.

Ключевые индикаторы	2022	1 кв. 2023	2023П	2024П
Новое строительство, классы А и В (кв. м)	1 797 699	352 841	1 000 000	1 200 000
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В (кв. м)	1 637 213	451 855	1 600 000	1 700 000
Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год)	5 745	6 000	6 100	6 200
Доля вакантных площадей, класс А	3,4%	2,9%	3-3,5%	2,5%

- Мы ожидаем, что активность по заключению сделок на рынке складской недвижимости на конец текущего года будет сопоставима с уровнем 2022 года, а с 2024 года начнет постепенно увеличиваться.
- В предыдущие несколько лет мы наблюдали крайне активный спрос и ограниченное предложение, поэтому в структуре спроса преобладали сделки «под заказчика», которые удовлетворяли крупные запросы арендаторов. В результате в 2022 году в структуре нового строительства доля объектов «под заказчика» достигла рекордных за последние 10 лет 75%. В свою очередь, в 2022 году таких сделок стало меньше, поэтому в 2023 году прогноз по новому строительству меньше результата 2022 года, а в структуре показателя основная доля (более 60%) будет представлена спекулятивными объектами.
- Доля свободных площадей в 2023 году останется на уровне прошлого года, в течение года возможен небольшой рост на фоне выхода на открытый рынок большого количества объектов спекулятивного строительства. Соответственно, в перспективе уровень вакансий будет сжиматься на фоне увеличения спроса. Далее до конца прогнозного периода вакансии будут постепенно сокращаться. Стоит отметить, что в текущей структуре вакансий наблюдается крайне ограниченное количество предложений большого объема.
- На фоне низкой вакансии и выхода на рынок новых объектов, среди которых есть объекты городской логистики, по итогам первых трех месяцев 2023 года ставка аренды выросла. Положительная динамика будет зафиксирована и по итогам года и сохранится в среднесрочной перспективе.

## КОНТАКТЫ



**Татьяна Дивина**

Руководитель Департамента  
исследований и аналитики

[Tatyana.Divina@cmwp.ru](mailto:Tatyana.Divina@cmwp.ru)



**Полина Афанасьева**

Директор  
Департамент исследований и аналитики

[Polina.Afanasieva@cmwp.ru](mailto:Polina.Afanasieva@cmwp.ru)



**Валерия Братченко**

Младший аналитик  
Департамент исследований и аналитики

[Valeriia.Bratchenko@cmwp.ru](mailto:Valeriia.Bratchenko@cmwp.ru)



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ  
[@cmwp\\_channel](https://t.me/cmwp_channel)

