

# РОССИЙСКИЙ БИЗНЕС И КОРОНАВИРУС

Спецпроект

Часть 3

Взаимоотношения арендаторов и  
арендодателей: поиск компромисса

Москва, 2020



## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие .....	3
Методология исследования .....	4
Структура собственности и цели аренды коммерческих помещений .....	4
Влияние коронавируса на способность арендаторов платить .....	5
Поиск компромисса в вопросе арендных платежей .....	7

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Аналитический центр НАФИ представляет результаты исследовательского спецпроекта о влиянии пандемии коронавируса на возможность предприятий платить аренду за коммерческие помещения и взаимоотношения арендаторов и арендодателей в сложившихся условиях. Настоящий документ подготовлен на основе результатов опроса более 900 предпринимателей по всей России, проведенного нашей компанией в середине апреля 2020 года, и является третьей частью спецпроекта «Влияние коронавируса на бизнес». [Первая часть](#) посвящена влиянию пандемии на российскую экономику и потребности бизнеса в господдержке, [вторая часть](#) описывает процессы, связанные с необходимостью снижать издержки и затрагивающие персонал компаний.

Исследование показало, что уже сегодня большинство российских предпринимателей имеют долги по арендным платежам из-за ухудшения экономических условий и пытаются договориться с арендодателями о пересмотре графиков платежей и договоров. Арендодатели, в свою очередь, занимают выжидательную позицию – число тех, кому арендодатель пошел навстречу, согласившись пересмотреть условия, относительно мало и составляет лишь 13%.

Если у вас возникнут вопросы или комментарии, пожалуйста, напишите нам на [info@nafi.ru](mailto:info@nafi.ru). За продолжением данного спецпроекта и результатами других наших исследований Вы можете следить, подписавшись на наш Facebook <https://www.facebook.com/nacfin> или рассылку аналитики на нашем сайте <https://nafi.ru>.

**Аналитика и результаты опросов по теме недвижимости и строительства:**  
<https://nafi.ru/direction/construction/>.

## МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Всероссийский репрезентативный опрос предприятий микро-, малого и среднего бизнеса проведен Аналитическим центром НАФИ 15-22 апреля 2020 г.

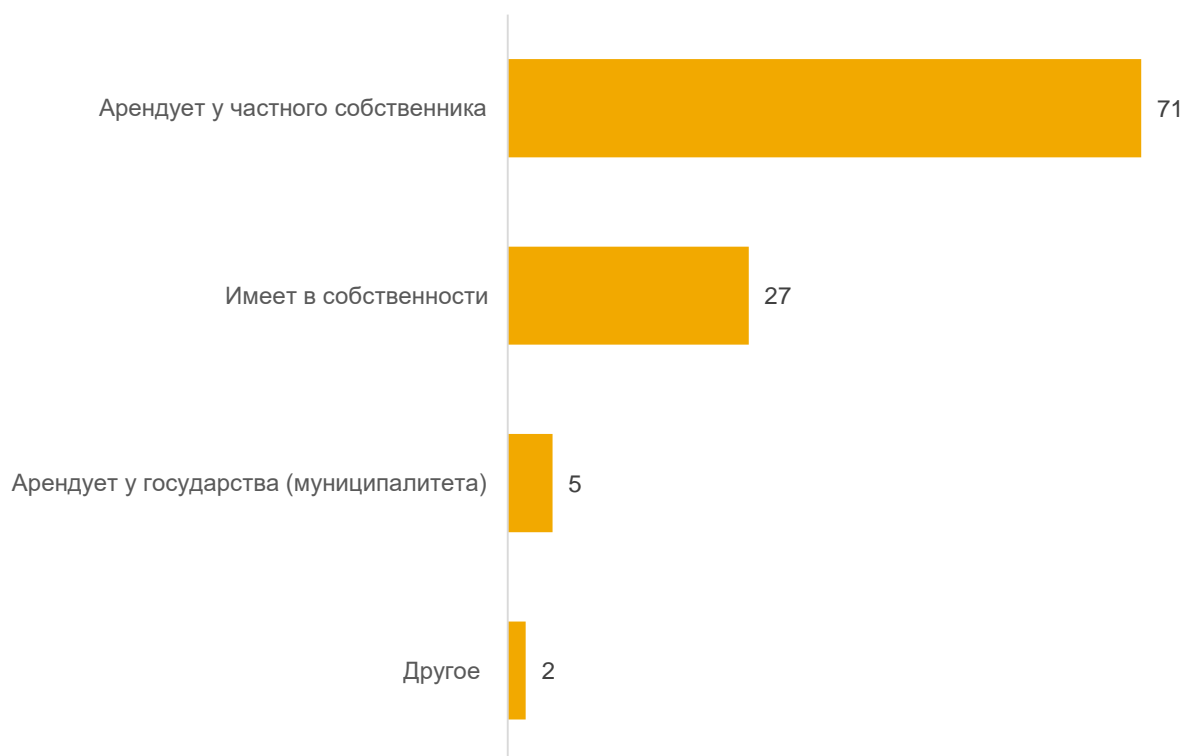
В рамках исследования опрошено 900 представителей бизнеса всех основных отраслей экономики во всех федеральных округах РФ. Данные получены методами онлайн-опроса и телефонного опроса по полужформализованной анкете. Выборка квотная, репрезентирует российский сегмент МСБ по отрасли, размеру бизнеса и географии.

В качестве респондентов выступали собственники бизнеса, первые лица компаний и индивидуальные предприниматели.

## СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ И ЦЕЛИ АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Помещение для ведения бизнеса можно приобрести в собственность или арендовать как у частных собственников, так и у города. Как видно из данных исследования большинство предпринимателей (71%) арендуют площади у частных собственников, практически треть (27%) имеют помещения в собственности, 5% арендуют у государства или муниципалитета.

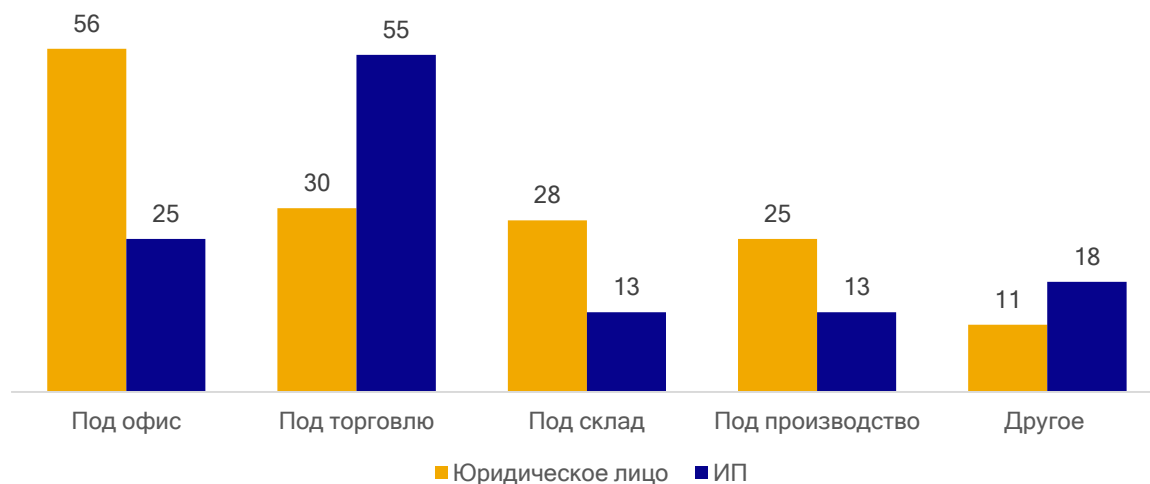
**«Ваша компания в настоящее время арендует площади?» в % от всех опрошенных предпринимателей**



*\*Сумма ответов превышает 100%, т.к. респонденты могли выбрать несколько вариантов ответа*

При этом чаще всего бизнес снимает помещения под офисы (51%) и торговлю (35%), реже – под склад (26%) и производство (23%).

**«Для каких целей Вы используете арендуемые площади?», в % от опрошенных, которые в настоящее время арендуют площади**



*\*Сумма ответов превышает 100%, т.к. респонденты могли выбрать несколько вариантов ответа*

Практически с первых дней введения ограничительных мер из-за ситуации, вызванной пандемией коронавируса государство оказало поддержку тем, кто арендует помещения у государства или муниципалитетов. То есть довольно узкому сегменту предприятий.

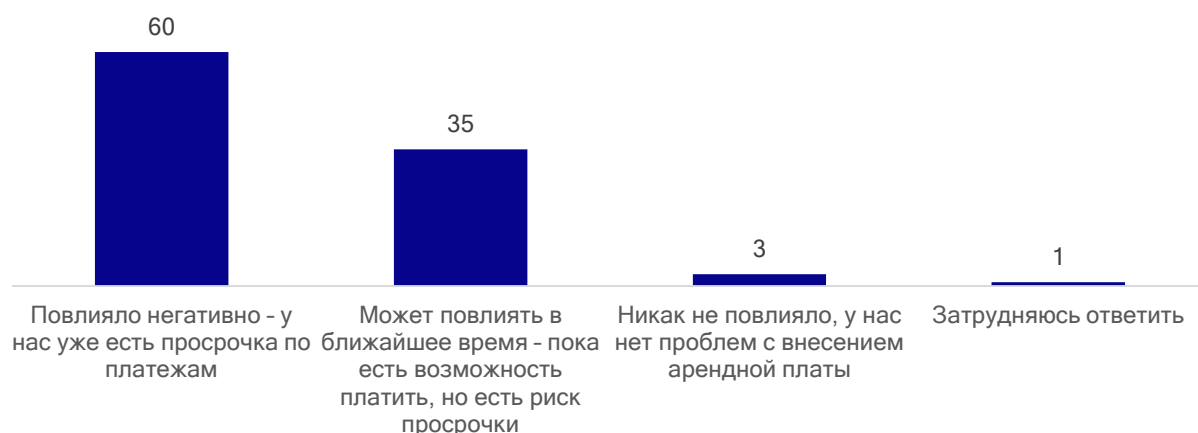
Для остальных компаний-арендаторов введение длительного карантина в стране поставило ребром вопрос отсрочки или отмены арендных платежей – страдает как малый, так и средний бизнес, но расторгнуть или изменить договор аренды большинству компаний сегодня не удастся: многие не могут воспользоваться пунктом о форс-мажоре.

## ВЛИЯНИЕ КОРОНАВИРУСА НА СПОСОБНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ ПЛАТИТЬ

Большинство (60%) российских предпринимателей, арендующих помещения, говорят о том, что уже имеют просрочки по арендным платежам, треть компаний (35%) ожидают затруднений с выплатой арендных платежей в ближайшее время. Арендные платежи занимают одну из основных статей расходов предприятий МСБ – затягивание ситуации с недоговоренностями и отсутствие компромиссов формирует «бомбу замедленного действия»: большое число корпоративных

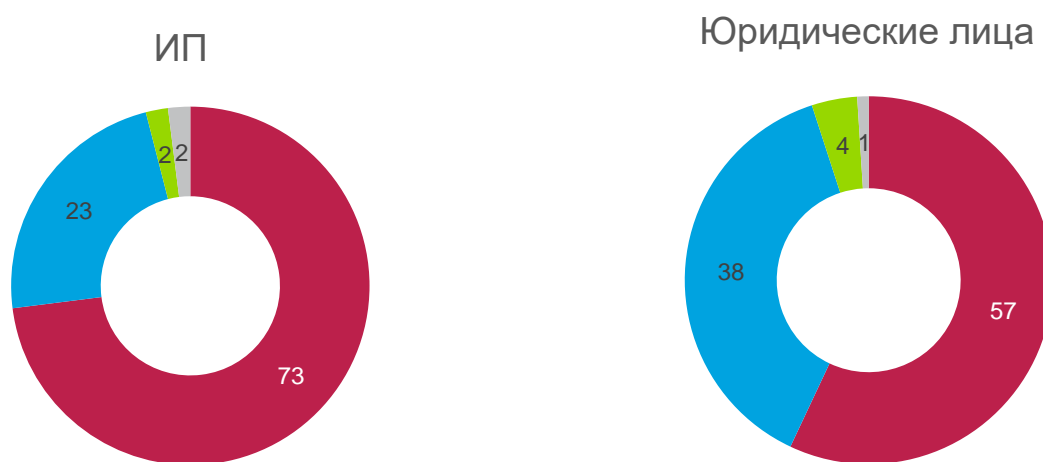
споров и судебных разбирательств, многие из которых рискуют закончиться банкротством или закрытием многих арендаторов.

**«В настоящий момент распространение коронавируса как-то повлияло на способность Вашего предприятия платить за аренду?» в % от опрошенных, которые в настоящее время арендуют площади**



Индивидуальные предприниматели заявляют о нехватке средств на арендные платежи чаще юридических лиц (73% против 57%).

**«В настоящий момент распространение коронавируса как-то повлияло на способность Вашего предприятия платить за аренду?» в % от опрошенных, которые в настоящее время арендуют площади**



- Повлияло негативно – у нас уже есть просрочка по платежам
- Может повлиять в ближайшее время – пока есть возможность платить, но есть риск просрочки
- Никак не повлияло, у нас нет проблем с внесением арендной платы
- Затрудняюсь ответить

## ПОИСК КОМПРОМИССА В ВОПРОСЕ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Очевидно, что кризис – явление временное, а сохранение прочных деловых отношений является залогом быстрого восстановления бизнеса до его нормального функционирования. В связи с этим очевидной стратегией сохранения устойчивости является конструктивный диалог между арендаторами и арендодателями. Однако есть ли у коммерческих арендодателей достаточно экономических оснований, чтобы недополучить прибыль, или это вопрос деловой этики?

Большинство предпринимателей (85%) обсуждали с арендодателями возможность пересмотра условий договоров аренды. Однако 28% уже получили от арендодателей отказ, 44% продолжают переговоры. Уступок по арендным платежам удалось добиться 13% предпринимателей.

**«Вы уже проводили переговоры с Вашим арендодателем о пересмотре условий договора аренды?», в % от опрошенных, которые в настоящее время арендуют площади**



Индивидуальные предприниматели и юридические лица оказались практически в одинаковом положении при ведении переговоров с арендодателями. Для индивидуальных предпринимателей несколько выше доля тех, кому арендодатель все же пошел на встречу – 17% против 13% среди юридических лиц.

**«Вы уже проводили переговоры с Вашим арендодателем о пересмотре условий договора аренды?», в % от опрошенных, которые в настоящее время арендуют площади**



В переговорах с арендодателями предприниматели обсуждают **временное снижение арендной ставки (47%)** и **полную отмену платежей на конкретный период (30%)**. 7% предпринимателей обсуждают с арендодателями исключение из договора или снижение штрафных санкций за просрочку, 4% – переход на переменную арендную ставку.

**«В сложной ситуации, возникшей в условиях пандемии, о чем Вы будете договариваться с арендодателем в первую очередь?», в % от опрошенных, которые в настоящее время арендуют площади**





В заключение стоит добавить, что наблюдающиеся сегодня тенденции приведут к изменениям на рынке аренды, характер этих изменений будет зависеть от сегмента, но, как минимум, стоит ожидать в среднесрочной перспективе роста свободных площадей в силу переезда компаний из дорогих помещений в более дешевые и снижения арендных ставок.

