

*Исследование*

---

Изменение НДС, пенсионной системы и таможенного режима

# Новые правила: как предлагаемые изменения повлияют на рынок недвижимости

*Правительство РФ предложило несколько изменений, которые отразятся на потребителях и бизнесе. В частности, было предложено повысить возраст выхода россиян на пенсию, поднять ставку налога на добавленную стоимость (НДС) с 18% до 20% и облагать пошлиной все покупки в зарубежных интернет-магазинах. В данном отчете мы оцениваем влияние нововведений в случае их принятия на рынок коммерческой недвижимости.*

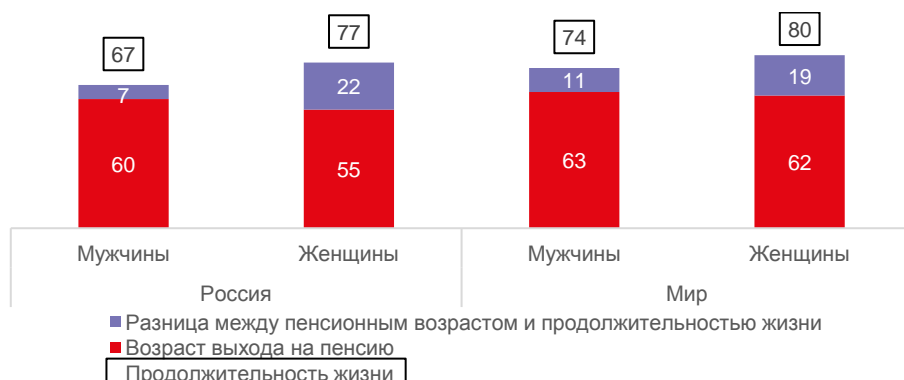
## Пенсионная реформа может повысить доходы

Законопроект об изменениях начисления и выплаты пенсий был рассмотрен и одобрен на заседании правительства 14 июня, а 16 июня внесен в Госдуму. Правительство предлагает повысить возраст официального выхода на пенсию для мужчин с 60 до 65 лет, для женщин – с 55 до 63 лет. Сделано это будет поэтапно, с увеличением возраста выхода на пенсию на год каждые два календарных года, начиная с 2019.

Непопулярная мера повышения пенсионного возраста долго откладывалась, хотя уже давно обсуждалась. Публикация предложения правительства вызвала негативную реакцию общества. Основной аргумент против данного нововведения – это низкая продолжительность жизни россиян, которая, по мнению независимых профсоюзов и общественных организаций, не позволит многим работникам дожить до пенсионного возраста.

Отметим, что действующий сегодня пенсионный возраст был закреплен в 1928 году, когда средняя продолжительность жизни составляла 43 года. С тех пор продолжительность жизни в России значительно увеличилась и в среднем составила 72,7 года, по данным Росстата в 2017 году, и 70 лет, по данным Всемирного банка в 2016 году, что сопоставимо со среднемировым показателем Всемирного банка в 71 год. При этом разница между ожидаемой продолжительностью жизни при рождении и возрастом выхода на пенсию составляет 7 лет для мужчин (11 лет в мире в среднем) и 22 года для женщин (19 лет в мире в среднем). Такая разница между пенсионным возрастом и продолжительностью жизни вполне обосновывает увеличение пенсионного возраста.

### Возраст ухода на пенсию и продолжительность жизни



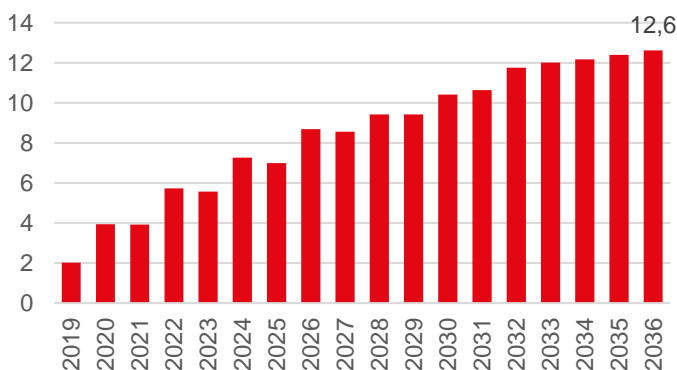
Источник: Росстат, Всемирный банк

Хотя данная мера и непопулярна, она призвана положительно отразиться на количестве трудоспособного населения и на бюджете, а также на качестве жизни людей. Многие работодатели предпочитают отправить на пенсию работника по достижении им пенсионного возраста, невзирая на опыт и возможность работника продолжать трудовую деятельность. Изменение, предлагаемое правительством, повлияет как на граждан предпенсионного возраста (за счет увеличения срока трудовой деятельности и возможности работать без риска быть уволенным), так и пенсионного (за счет роста уровня пенсионного обеспечения).

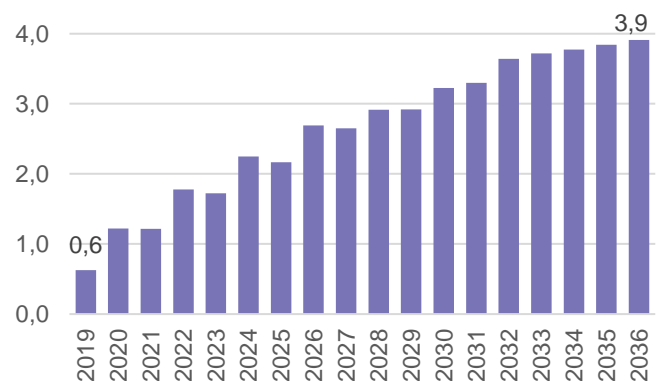
Учитывая, что при выходе на пенсию ее средний размер лишь частично компенсирует потерю дохода работником, увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

По нашим подсчетам (на основе прогнозов Росстата), в 2019 году количество трудоспособного населения пополнится 2 млн человек, а к 2036 – 12,6 млн. Если использовать разницу между средними заработной платой и размером назначенных пенсий, которая в 2017 году составила 25 821 руб. в месяц, то прибавка к покупательной способности людей, которые сохраняют свою трудовую деятельность и не уйдут на пенсию, составит 627 млрд руб. в 2019 году, или 2,1% объема розничного товарооборота 2017 года, и 3,9 трлн руб. (или 13% объема розничного товарооборота 2017 года) к 2036 году. Хотя эффект, вероятно, будет более сдержанным из-за более позднего фактического выхода работников на пенсию в настоящее время, мы ожидаем значимого положительного влияния на доходы россиян от данной меры правительства, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от торговой недвижимости.

**Прирост трудоспособного населения России при изменении пенсионного возраста, млн человек**



**Прирост покупательной способности населения, трлн руб.**



Источник: Росстат, JLL

## Увеличение НДС приведет к росту цен

Правительство также предложило повысить базовую ставку НДС на 2 процентных пункта (п.п.) – с 18 до 20%. При этом сохранится льготная ставка налога в 10% для социально значимых товаров: продовольствия (за исключением деликатесов), детских, медицинских товаров, книжной продукции и печатных периодических изданий (при условии, что реклама в них не превышает 40%). Изменения будут введены с 1 января 2019 года. Ожидаемый эффект от повышения ставки НДС – увеличение доходов бюджета и рост потребительских затрат. При этом увеличение ставки НДС вряд ли будет иметь значимый эффект на ВВП.

Доходы бюджета увеличатся на 600 млрд руб. в год и станут одним из источников финансирования дополнительных расходов, связанных с выполнением указов президента, направленных на повышение качества оказания услуг в здравоохранении, образовании и социальном обеспечении. Таким образом, большая часть средств в конечном итоге будет потрачена на потребление.

Из недавнего опыта: повышение НДС было проведено в Южной Африке, Ирландии, Великобритании, Финляндии, Португалии, Испании и Германии. Повышение ставки налога в этих странах составило 1-3 п.п., при этом инфляция в год повышения значительно выросла в Португалии, Финляндии и Испании. Примечательно, что влияние на инфляцию в этих странах превысило повышение НДС.

### Примеры увеличения НДС в других странах

Страна	Ставка НДС до изменения	Ставка НДС после изменения	Увеличение, п.п.	Дата повышения	Влияние на инфляцию, п.п.*	Влияние на инфляцию, ппт на 1 п.п. увеличения НДС
Южная Африка	14%	15%	1,0	1 апреля 2018	0,6**	0,6
Ирландия	21%	23%	2,0	1 января 2012	1,0	0,5
Великобритания	17,5%	20%	2,5	1 января 2011	0,5	0,2
	15%	17,5%	2,5	1 января 2010	1,0	0,4
Финляндия	22%	23%	1,0	1 июля 2010	3,5	3,5
Португалия	20%	21%	1,0	1 июля 2010	2,5	2,5
Испания	16%	18%	2,0	1 июля 2010	2,2	1,1
Германия	16%	19%	3,0	1 января 2007	1,8	0,6

\* Увеличение инфляции в год повышения НДС либо в предшествующий повышению год.

\*\* Оценки центрального банка Южной Африки.

Источник: открытые источники

Согласно опыту других стран, эффект переноса увеличения ставки НДС на инфляцию составляет около половины уровня повышения, то есть примерно 0,5 п.п. на 1 п.п. НДС. По расчетам ЦБ РФ, изменение НДС в России на 2 п.п. приведет к увеличению инфляции на 1 п.п. Такое ускорение роста цен для текущего уровня инфляции не является критичным. Однако если это потенциальное увеличение наложить на ожидание роста инфляции, связанное с прогнозируемым низким урожаем в этом году, то результирующий показатель конца года может выйти за рамки целевого уровня ЦБ РФ в 4%.

При этом, как правило, наибольшее влияние рост инфляции имеет на наименее обеспеченные слои населения, у которых продукты питания, одежда и товары ежедневного спроса составляют значительную долю в потребительской корзине. В России этот эффект будет сглажен за счет сохранения льготной ставки НДС (10%) для социально значимых товаров.

Среди групп товаров, на которых эффект от повышения НДС будет более значимым для бюджета покупателей соответствующих категорий, выделим недорогую одежду и обувь, бензин. Для них полноценное повышение налога (в отличие от льготных категорий) совпадет с более значимым эффектом для бюджетов менее обеспеченных слоев населения.

## Влияние увеличения НДС на ставки аренды коммерческой недвижимости

Повышение НДС с 18% до 20% приведет к увеличению арендных платежей на 1,7%, что, на первый взгляд, несущественно. Однако при аренде больших помещений номинальное повышение выплат будет значимым. Например, при аренде 1 тыс. кв. м офисных площадей на 5 лет по ставке аренды 30 тыс. руб. за кв. м в год, уровне операционных расходов 6,5 тыс. руб. за кв. м в год и индексации 6%, увеличение арендных платежей за весь срок аренды составит 4,1 млн руб., или около 800 тыс. руб. в год. Вместе с тем повышение ставки НДС не повлияет на уровень базовых ставок аренды.

### Расчет влияния увеличения ставки НДС на величину арендных платежей

	Основные условия аренды	Общие затраты за весь срок аренды, руб.
Площадь, кв. м	1 000	
Срок аренды, лет	5	
Индексация	6%	
Базовая ставка, руб./кв. м/год	30 000	
Операционные расходы, руб./кв. м/год	6 500	
Полная стоимость аренды (без НДС)	36 500 /кв. м	205 753 893
Полная стоимость аренды (вкл. 18% НДС)	43 070 /кв. м	242 789 594
Полная стоимость аренды (вкл. 20% НДС)	43 800 /кв. м	246 904 672
Разница полной стоимости аренды из-за увеличения ставки НДС	730	4 115 078

Источник: JLL

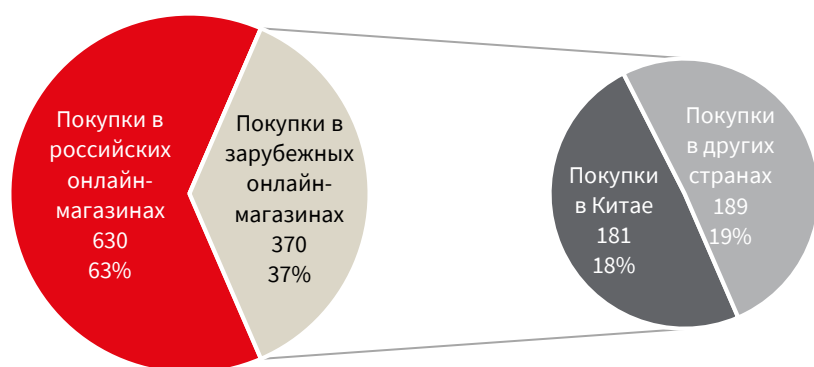
## Таможенные пошлины в поддержку локального рынка ритейла

Федеральная таможенная служба (ФТС) направила в Минфин предложение облагать пошлиной все покупки в зарубежных интернет-магазинах, начиная с 2020 года. Сейчас нормы, в пределах которых товары могут ввозиться перевозчиком без уплаты таможенных платежей покупателем, составляют

1 000 евро и 31 килограмм в течение календарного месяца. Первым шагом будет снижение действующих необлагаемых платежами норм: до 500 евро в течение календарного месяца – с 1 июля 2018 года, до 200 евро за каждое отправление – с 1 января 2019 года. Постепенное снижение размера покупки, с которой взимается пошлина, позволит обеспечить ее собираемость. В частности, будут протестированы информационные системы, наняты и обучены дополнительные сотрудники для этих целей. В дальнейшем это позволит продолжить снижать беспошлинный порог и довести его до 100% онлайн-покупок в 2020 году.

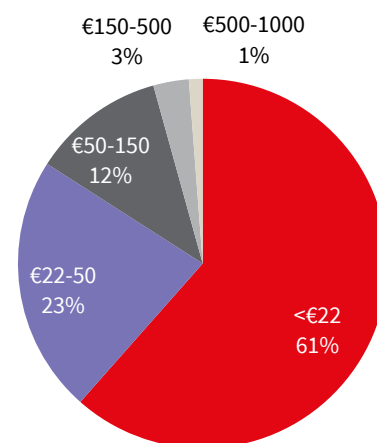
Доля онлайн-ритейла в России составляет около 4% оборота розничной торговли, что в 2017 году соответствовало 1 трлн руб. (или 16 млрд долл.). Лишь 37% (370 млрд руб., или 5,9 млрд долл.) из этого объема приходится на трансграничную (cross border) онлайн торговлю, почти половина (49%) объема которой – это покупки в Китае со средним чеком не более 1 500 руб. Учитывая, что AliExpress уже имеет логистическую платформу в России и те же товары можно будет покупать в России, не уплачивая таможенную пошлину, ожидается снижение трансграничных покупок из Китая в результате изменения пошлин. Стоит отметить, что доля крупных покупок россиян в зарубежных интернет-магазинах составляет 4,3%, или 43 млрд руб., что при ставке таможенной пошлины в 15% может приносить в бюджет 6,5 млрд руб.

Структура онлайн-ритейла в России, млрд руб. и %



Источник: АКИТ

Покупки россиян в зарубежных интернет-магазинах по стоимости



Другая часть онлайн-покупок cross border осуществляется в США и Европе, где потребитель ищет уникальный продукт и, как правило, имеет высокий уровень лояльности к такому шопингу. Средний чек покупок в США и Европе выше, чем в Китае. В случае понижения беспошлинного

порога, покупатели будут пытаться обойти таможенную пошлину: будут дробить покупки на более мелкие, приобретая крупные и дорогие товары офлайн, что может снизить объемы трансграничной торговли. Кроме того, если оформление и уплата таможенного сбора будут неудобны, развитие рынка cross border в России может затормозиться. Все это даст толчок развитию внутреннего рынка ритейла в России, причем не только онлайн, но и офлайн. Это, в свою очередь, обеспечит спрос на складские площади.

### **Потенциальный рост цен на фоне увеличения НДС не позволил ЦБ РФ снизить ключевую ставку**

На последнем заседании Банк России сохранил ключевую ставку без изменений – на уровне 7,25%. Основной причиной отказа от снижения ставки стали планы правительства повысить базовую ставку НДС. По оценке регулятора, нейтральная ключевая ставка сместилась ближе к верхней границе интервала 6-7%, т.е. к 7%. Многие экономисты уже пересмотрели свои ожидания по изменениям ключевой ставки в этом году.

В результате стоимость банковского финансирования, скорее всего, в ближайшее время значительно снижаться не будет. Это может на время «охладить» инвестиционный рынок недвижимости в России.

115114, ул. Летниковская, д. 2, стр. 1  
Бизнес-центр «Вивальди Плаза»  
+7 495 737 8000  
+7 495 737 8011

#### **Информация о JLL**

JLL (NYSE: JLL) является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. Мы реализуем новый подход к недвижимости, формируя пространства и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. Следуя этому подходу, мы сегодня создаем лучшее завтра для наших клиентов, сотрудников и общества в целом. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500, объединяет около 300 корпоративных офисов и 83,5 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 31 марта 2018 года). JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated.

#### **Олеся Дзюба**

Руководитель отдела исследований по России и СНГ

+7 495 737 8000  
olesya.dzuba@eu.jll.com

#### **Ксения Зенкина**

Аналитик

+7 495 737 8000  
ksenia.zenkina@eu.jll.com

#### **Jones Lang LaSalle**

©2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Авторские права защищены. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Jones Lang LaSalle данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Jones Lang LaSalle не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности.