

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРКАДА ФІНАНС»**

01033, м. Київ, вулиця Іллі Еренбурга, будинок 5, офіс 26
р/р UA593204780000026006924424047 в АБ «УКРГАЗБАНК», ЄДРПОУ
40096154

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

Товариства з обмеженою відповідальністю
«АРКАДА ФІНАНС»
за 2021 рік

Київ – 2022

ЗМІСТ

1. Вступ	3
2. Організаційна структура та опис діяльності компанії.....	3
3. Результати діяльності.....	4
4. Ліквідність і зобов'язання	8
5. Довкілля.....	9
6. Соціальні аспекти та кадрова політика	10
7. Ризики	11
8. Аналіз кон'юнктури ринку.....	12
9. Інвестиції	17
10. Перспективи розвитку.....	20

1. ВСТУП

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» підготувало Звіт про управління за 2021 рік.

Звіт розроблений та оприлюднений на виконання п. 7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» відповідно до Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982, а також у відповідності до вимог директив Європейського Союзу - Директиви 2013/34/ЄС та Директиви 2014/95/ЄС.

Метою Звіту про управління є оприлюднення для зацікавлених сторін узагальнених результатів діяльності підприємства, які не можуть бути отримані з фінансової звітності, а саме соціальні, наукові та екологічні.

Також Звіт про управління містить достовірну фінансову та нефінансову інформацію про діяльність підприємства, його стан та перспективи розвитку та розкриває основні ризики і невизначеності його діяльності.

2. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ КОМПАНІЇ

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є юридичною особою, створеною у відповідності до законодавства України, приватної форми власності. Основною метою діяльності якого є отримання прибутку.

Підприємство не має філій, дочірніх підприємств, відокремлених підрозділів.

Державну реєстрацію ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» здійснено 02.11.2015 р., номер запису 10681020000041089.

Основний вид діяльності ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» - надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна, зокрема багатофункціонального центру NEO PLAZA, який є власністю ТОВ «АРКАДА ФІНАНС». Також ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» надає послугу з відшкодування комунальних та експлуатаційних послуг підприємствам промисловості та орендарям бізнес- центру Цитадель-2.

У своїй діяльності ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» керується законодавством України та Статутом, затвердженим загальними зборами учасників товариства. Внутрішні процедури діяльності підприємства регулюються положеннями та інструкціями, які затверджуються директором.

Управління поточною діяльністю ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» здійснюється директором. Штатним розписом передбачені наступні посади, які підзвітні директору підприємств:

- Адміністративний персонал: головний бухгалтер, менеджер з оренди, менеджер з договірної роботи;
- Технічний персонал: головний інженер, головний енергетик, начальник компресорного цеху, начальник технологічного цеху та інший технічний персонал.

Підприємство самостійно здійснює свою діяльність на засадах повної господарської самостійності, має самостійний баланс, поточні рахунки в установах банків, круглу печатку та штамп зі своїм найменуванням, фірмовий бланк підприємства.

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» є платником податків на загальних підставах. Підприємство сплачує всі податки та збори у відповідності до чинного законодавства України.

Юридична адреса підприємства: 01033, м. Київ, Голосіївський район, вулиця Іллі Еренбурга, будинок 5, офіс 26.

3. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ.

Баланс

31.12.2021 31.12.2020

Назва статті	Код рядка	На кінець звітного періоду	На кінець звітного періоду	Дельта 2021-2020
1	2		4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	192	383	-191
первісна вартість	1001	610	608	2
накопичена амортизація	1002	-418	0	-418
Незавершені капітальні інвестиції	1005	238	-	
Основні засоби:	1010	21 707	24 186	-2 479
первісна вартість	1011	29 679	28 770	909
знос	1012	-7 972	-4 584	-3 388
Інвестиційна нерухомість	1015	112 055	118 307	-6 252
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	127 403	127 403	0

знос інвестиційної нерухомості	1017	-15348	-9 096	-6 252
Довгострокові біологічні активи	1020		-	
Довгострокові фінансові інвестиції	1030		-	
Відстрочені податкові активи	1045	275	250	25
Інші необоротні активи	1090		-	
Усього за розділом I	1095	134 467	143 126	-8 659
II. Оборотні активи				
Запаси:	1100	640	993	-353
Виробничі запаси	1101	640	993	-353
у тому числі готова продукція	1104		-	
Поточні біологічні активи	1110		-	
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	10 034	3 318	6 716
дебіторська заборгованість за виданими авансами	1130	1 667	1 455	212
за розрахунками з бюджетом	1135	4 303	10 923	-6 620
у тому числі з податку на прибуток	1136		-	
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	126	1 269	-1 143
Поточні фінансові інвестиції	1160		-	
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 537	2 956	-1 419
Рахунки в банках	1167	1521	2 956	-1 435
Витрати майбутніх періодів	1170	58	18	40
Інші оборотні активи	1190	1 224	1 747	-523
Усього за розділом II	1195	19 589	22 679	-3 090
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200			
Баланс	1300	154 056	165 805	-11 749
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400		0	
Додатковий капітал	1410		-	

Резервний капітал	1415		-	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-9 888	-18 418	8 530
Неоплачений капітал	1425			
Усього за розділом I	1495	-9 888	-18 418	8 530
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595			
Довгострокові кредити банків	1510	3 602	18 907	-15 305
Інші довгострокові зобов'язання	1515	16 202	16 587	-385
Усього за розділом II		19 804	35 494	-15 690
III. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	1600		-	
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	3 724	14 988	-11 264
товари, роботи, послуги	1615	1 090	737	353
розрахунками з бюджетом	1620	238	257	-19
у тому числі з податку на прибуток	1621		-	
розрахунками зі страхування	1625	7	66	-59
розрахунками з оплати праці	1630	52	265	-213
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	2 309	1 942	367
Поточні забезпечення	1660	437	255	182
Доходи майбутніх періодів	1665		-	
Інші поточні зобов'язання	1690	136 283	130 219	6 064
Усього за розділом III	1695	144 140	148 729	-4 589
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття				
Баланс	1900	154 056	165 805	-11 749

Причини відхилень:

Зменшення балансової вартості **Необоротних активів** пов'язане з нарахуванням амортизації основних засобів, зокрема по інвестиційній нерухомості, зменшення **Запасів**, частково за рахунок їх продажу, збільшення **Дебіторської заборгованості за товари(послуги)**, зменшення **Дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом** за рахунок використання раніше накопиченого від'ємного значення з ПДВ, **Іншої поточної дебіторської заборгованості** та **Інших оборотних активів**.

Довгострокові зобов'язання за кредитами та Короткострокові кредити банків значно зменшились, **Інші поточні зобов'язання** на кінець року зросли у зв'язку із залученням фінансових поворотних допомог.

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період (2021)	За аналогічни й період поперед- нього року (2020)	Дельта 2021- 2020
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	67 735	60 940	6 795
Інші операційні доходи	2120	1 252	1356	-104
Інші фінансові доходи	2220	115	4 268	4 383
Інші доходи	2240		9	-9
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	69 102	66 573	2 529
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	45 610	43 147	2 463
Адміністративні витрати	2130	4 696	4 434	262
Витрати на збут	2150	2 188	3 048	-860
Інші операційні витрати	2180	1 222	2 579	-1 357
Фінансові витрати	2250	6 816	15 795	-8 979
Інші витрати	2270	62	2	60
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	60 594	69 005	-8 411

Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	8 508	-2 432	10 940
Податок на прибуток	2300	25	250	-225
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	8 533	-2 182	10 715

Причини відхилень:

ТРЦ "Нео Плаза" відкрився для відвідувачів після реконструкції 30.11.19. У ТОВ "АРКАДА ФІНАНС" у 2020 році почалось зростання виручки, але карантинні заходи, пов'язані з пандемією, а саме- неодноразові закриття торговельно-розважального комплексу "Нео Плаза", зменшило плановий обсяг виручки від здавання в оренду. В 2021 році в порівнянні з 2020 роком, в тому числі за рахунок пом'якшення карантинних заходів, сталося збільшення **Чистого доходу від реалізації, Інших операційних доходів, Собівартості реалізованої продукції та суми отриманого прибутку.**

Зниження **Інших доходів** обумовлено амортизацією дисконту за довгостроковими авансами, отриманими в попередніх періодах .

4. ЛІКВІДНІСТЬ І ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Ліквідність

Назва коефіцієнта	2019	2021
Коефіцієнт поточної ліквідності	0,15	0,14
Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,15	0,13
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,02	0,01

Зобов'язання

Назва	31.12.2021	31.12.2020	Дельта 2021-2020
	тис. грн	тис. грн	тис. грн
Довгострокові зобов'язання	19 804	35 494	-15 690

Довгострокові кредити банків	3 602	18 907	-15 305
Інші довгострокові зобов'язання	16 202	16 587	-385
Поточні зобов'язання	144 140	148 729	-4 589
Короткострокові кредити банків		-	
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	3 724	14 988	-11 264
товари, роботи, послуги	1 090	737	353
розрахунками з бюджетом	238	257	-19
у тому числі з податку на прибуток		-	
розрахунками зі страхування	7	66	-59
розрахунками з оплати праці	52	265	-213
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2 309	1 942	367
Поточні забезпечення	437	255	182
Доходи майбутніх періодів		-	
Інші поточні зобов'язання	136 283	130 219	6 064
Загалом зобов'язання	163 944	184 223	-20 279

Загальне зниження зобов'язань зумовлено в значній мірі погашенням кредитної заборгованості.

5. ДОВКІЛЛЯ

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» надає послуги та виконує ремонтні роботи на своїх об'єктах враховуючи вимоги до збереження стану навколишнього середовища та природних ресурсів керуючись вимогами Законодавства України.

Мінімізація негативного впливу на середовище є важливим принципом Товариства і націлена на зниження негативних впливів на навколишнє середовище, здоров'я персоналу та місцевого населення.

ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» постійно проводить заходи щодо запровадження інноваційних та економічно вигідних засобів для раціонального використання ресурсів на своїх об'єктах. Впроваджує енергоефективні джерела для зменшення витрат на обслуговування, тим самим підвищуючи ергономічність та енергоефективність для товариства та привабливість для потенційних орендарів.

6. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Середньооблікова кількість працівників за 2021 рік склала 49 осіб.

За сумлінне виконання посадових обов'язків в Товаристві застосовуються преміювання.

У відповідності до чинного законодавства України в Товаристві систематично здійснюється робота по навчанню та розвитку персоналу.

Відповідно до вимог чинного законодавства України з охорони праці, вимог міжнародної системи управління охороною здоров'я та безпекою праці ISO 45001:2018 ТОВ «АРКАДА ФІНАНС» проаналізувало ризики в сфері охорони праці та на їх основі встановило пріоритетні напрямки контролю та розвитку:

- забезпечення працівників Товариства спецодягом;
- забезпечення працівників засобами колективного захисту та регулярні перевірки стану використовуваних засобів індивідуального захисту;
- забезпечення працівників належними санітарно-гігієнічними умовами;
- надання першої домедичної допомоги;
- проведення робіт по мінімізації або повному виключенню існуючих небезпек та ризиків у сфері охорони здоров'я і безпеки праці;
- регулярне навчання та підвищення компетентності працівників Товариства;
- проведення інструктажів з усіма працівниками підприємства для підвищення результативності діяльності у сфері охорони здоров'я і безпеки праці;
- аналіз функціонування системи управління охорони праці (СУОП) для визначення напрямків її покращення;
- фінансування заходів з охорони праці.

7. РИЗИКИ

Операційні ризики

Операційні ризики ТОВ “АРКАДА ФІНАНС” пов'язані із виконанням та додержанням внутрішніх процедур, зокрема, Положення Про порядок встановлення бізнес-відносин та здійснення бізнес операцій. Контроль дотримання процедур покладається на відповідальних працівників підприємства та директора ТОВ “АРКАДА ФІНАНС”.

Одним із значних постійних операційних ризиків є зміна діючого законодавства, що регулює діяльність ТОВ “АРКАДА ФІНАНС”. Контроль ризику здійснюється шляхом постійного моніторингу змін законодавства, шляхом застосування інформаційних систем, зокрема, системи LIGA360.

Ринкові ризики

Ринкові ризики в управлінні нерухомістю залежать від ряду чинників: зміни та розвиток в сегменті, навколишньо-ринковому середовищі, розвитку бізнесів та політично-економічної ситуації. Кожен з цих факторів може суттєво змінити ситуацію, тому їх треба розглядати ретельно та окремо.

Ці чинники можуть виявитись у зміні попиту під впливом зниження ділової активності, або доходів населення, у зростанні цін на обладнання та енергоносії, в появі нових пропозицій на ринку, або зміні споживчого попиту на оренду, замінивши її на покупку власних приміщень, у збільшенні пропозицій конкурентами, що зумовить зниження орендних ставок і т.д.

У 2020 році на ринок комерційної нерухомості суттєво вплинула пандемія COVID-19. Для більшості бізнесів пандемія завдала великих збитків, компанії зачинялись, багато сфер діяльності не могли працювати. Компанії, які змогли перебудувати, автоматизувати роботу та втриматися у період падіння економіки країни масово переводили працівників на віддалену роботу у цілях економії та безпеки, через що знизився попит на оренду приміщень та збільшилась частка вакантних площ.

У 2021 році більшості компаніям вдалося підлаштуватись під нові умови життя в період пандемії та відновити роботу. Ринок комерційної нерухомості більш-менш стабілізувався, з'явився попит на офіси, об'єкти торговельної нерухомості.

Щоб знизити втрати компанії від потенційних ризиків, пов'язаних з ринковими аспектами, персонал ТОВ “АРКАДА ФІНАНС” постійно оптимізує

роботу та здійснює глибинне вивчення ринкової ситуації, збільшує маркетингову активність в залежності від гнучкості ринку, контролює зменшення операційних витрат та інші можливі чинники впливу.

8. АНАЛІЗ КОН'ЮНКТУРИ РИНКУ

У 2021 році компанія ТОВ “АКРАДА ФІНАНС” вбачала інтерес у розвитку комерційної нерухомості у найбільших містах України. В пріоритетності столиця - Київ, та інші міста з найбільшою чисельністю населення - Дніпро, Харків, Одеса та Львів.

Головний фактор вибору локацій залежить від розвитку міста та області, наявності головних офісів компаній, рівень доходів населення, транспортне сполучення та ін.

Від цих критеріїв залежить чи буде бізнесу цікавий розвиток на наших об'єктах: торговельні площі для сфери послуг чи товарів, офісів для бізнесу, чи надання послуг та виробничо-складських приміщень для зберігання, чи виробництва.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне вторгнення на територію України, що супроводжувалось активними бойовими діями на всій території, постійними ракетними обстрілами українських міст, стратегічних об'єктів, об'єктів інфраструктури, промислових та житлових будинків. Ці події вплинули на всіх українців та всі сфери життя. Перші місяці війни ситуація щодо подальшого розвитку нерухомості була невідомою. Відбувалося масове зростання вимушених переселенців зі Східних та Центральних регіонів до Західної частини України.

Тож, картина щодо пріоритетності міст змінилася. Компанія і досі орієнтується на великі міста, але в іншому порядку. Столиця України - Київ залишається незмінним пріоритетом для розвитку, на другому місці - Львів, третє - Дніпро, четверте та п'яте - Одеса та Харків.

За цими містами був проведений аналіз валового внутрішнього продукту (ВВП) на душу населення за минулі періоди:

Таблиця 1.1

	Київ	Львів	Дніпро	Харків	Одеса
Валовий регіональний продукт у 2021 році	\$ 35,0 млрд	\$ 7,9 млрд	\$ 14,4 млрд	\$ 9,1 млрд	\$ 7,3 млрд
ВРП на душу населення, тис., Дол. США, 2020	\$ 12 675	\$ 3 493	\$ 4 574	\$ 3 608	\$ 3 437
Роздрібний товарообіг, 2022	\$ 10,0 млрд	\$ 2,9 млрд	\$ 4,7 млрд	\$ 3,5 млрд	\$ 3,5 млрд
Обсяг капітальних інвестицій у 2020 році	\$ 6,3 млрд	\$ 0,9 млрд	\$ 2,4 млрд	\$ 0,7 млрд	\$ 0,7 млрд
Основні джерела фінансування капітальних	5,1% - держбюджет;	9,4% - держбюджет;	7,4% - держбюджет;	4,9% - держбюджет;	5,8% - держбюджет;

інвестицій у 2020 році, %	7,3% - місцеві бюджети; 74,1% - власні кошти; 8,5% - кредити банків; 5,0% - інші.	12,4 - місцеві бюджети; 52,1% - власні кошти; 5,9% - кредити банків; 20,1% - інше.	9,7 - місцеві бюджети; 78,3% - власні кошти; 3,4% - кредити банків; 12,0% - інше.	23,1 - місцеві бюджети; 51,6% - власні кошти; 3,5% - кредити банків; 16,9% - інше.	15,0 - місцеві бюджети; 64,4% - власні кошти; 2,8% - кредити банків; 12,0% - інше.
Основні сфери фінансування капітальних інвестицій в 2021 році, %	28,7% - промисловість; ; 15,6% - транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність	32,1% - промисловість; 15,6% - будівництво; 15,3% - держ. управління та оборона	57,1% - промисловість; 14,3% - держ. управління та оборона	36,7% - промисловість; ; 20,5 - будівництво	25,8% - промисловість; ; 19,5% - будівництво; 16,5% - держ. управління та оборона
Обсяг капітальних інвестицій в	51%	52%	51%	48%	56%

інженерні, житлові та нежитлові споруди та землю у 2021 році, %						
Транспортна інфраструктура	3 аеропорти «Бориспіль» і «Київ», «Антонов» річковий порт, залізничне сполучення	Аеропорт, залізничне сполучення, 2 морських порту	Аеропорт, залізничне сполучення, річковий порт	Аеропорт, пряме залізничне сполучення з ЄС		
Аеропорт (пасажиропотік), 2021	17,8 млн	2,2 млн	1,6 млн	1,3 млн	1,6 млн	
ІТ-кластер за версією DOU, кількість великих ІТ-компаній і	48 компаній / 27 тис. Фахівців	23 компанії / 10 тис. Фахівців	16 компаній / 4,5 тис. Фахівців	17 компаній / 4,2 тис. Фахівців	23 компанії / 12,1 тис. Фахівців	

кількість співробітників					
-----------------------------	--	--	--	--	--

Був проведений більш глибокий аналіз кон'юнктури ринку та отриманні результати представленні нижче у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Аналіз кон'юнктури ринку представлений нижче у таблиці 1.2.

	Київ	Львів	Дніпро	Харків	Одеса
Населення міста (2021)	2 962,2 тис.	721,5 тис.	980,9 тис.	1 443,8 тис.	1 015,8 тис.
Середня тривалість життя, 2020 рік	73,5	74,5	75,0	71,0	72,5
Кількість студентів в місті, 2021	258,8 тис.	95,4 тис.	82,7 тис.	124,2 тис.	75,1 тис.
Рівень безробіття в місті, 2021	7,1 %	7,6 %	8,6 %	7,2%	7,1%

Середня зарплата в місті, USD (2021)	\$ 630	\$ 480	\$500	\$ 518	\$ 500
Дохід домогосподарств на душу населення, область, USD в рік (станом на 2021)	\$ 7560	\$ 5760	\$ 6000	\$ 6 216	\$ 6 000
Сальдо міграції в області, 2021	5 733	833	-283	4 701	6 427
Загальна площа житла введеного в експлуатацію у 2020 році в області	0,4 млн м ²	0,6 млн м ²	0,41 млн м ²	0,36 млн м ²	0,4 млн м ²

9. ІНВЕСТИЦІЇ

ТОВ АРКАДА ФІНАНС планує у 2022 році працювати на безперервній основі. Підприємство продовжуватиме пошуки нових джерел для досягнення мети самокупності та отримання прибутку за результатами фінансово-господарської діяльності, враховуючи воєнні дії, коливання в економіці країни, впливу росту курсу іноземної валюти та подорожчання матеріалів, основних фондів, збільшення вартості енергоносіїв, що може вплинути на майбутні операції, здатність обслуговувати та виплачувати свої борги та гасити кредиторську заборгованість по мірі настання строків.

Фінансова звітність Підприємства підготовлена виходячи із припущення про його функціонування в майбутньому, яке припускає реалізацію активів та виконання зобов'язань у ході звичайної діяльності.

За сукупністю показників соціально-економічного розвитку та потенціалу міст, загального аналізу ринків комерційної нерухомості в кожному з них, а також аналізу кожного з сегментів (офісні, торговельні та складська нерухомість) - проаналізовані міста можна розташувати в наступному порядку за рівнем привабливості для інвестування (Таблиця 1.3)

Таблиця 1.3

Ранг	Цікаво в першу чергу	Цікаво за умови детального аналізу конкретного ринку, локації і поліпшенні якості об'єкта	Не цікаво
1.	Львів Офісна нерухомість - A/B клас Складська нерухомість - A/B/C клас	Офісна нерухомість - C клас Торгова нерухомість - проф./непроф. ТРЦ	Торгова нерухомість - стріт-рітейл
2.	Київ Складська нерухомість - A/B клас	Офісна нерухомість - A/B клас Торгова нерухомість - непроф. ТРЦ Складська нерухомість -, C клас	Офісна нерухомість - C клас Торгова нерухомість - проф. ТРЦ і стріт-рітейл
3	Дніпро Складська нерухомість - B клас	Офісна нерухомість - A/B клас Торгова нерухомість - проф./непроф. ТРЦ Складська нерухомість - A клас	Офісна нерухомість C клас Торгова нерухомість - стріт-рітейл

4	Одеса	Складська нерухомість - В клас	Офісна нерухомість - А клас (об'єкт в центрі міста, заповнені орендарями) Складська нерухомість - А клас	Офісна нерухомість - В/С клас Торгова нерухомість - проф./непроф. ТРЦ і стріт ритейл Складська нерухомість - С клас
5	Харків	Офісна нерухомість - В клас Складська нерухомість - В клас	Торгова нерухомість - проф./непроф. ТРЦ Складська нерухомість - А клас	Офісна нерухомість - С клас Торгова нерухомість - стріт-ритейл Складська нерухомість - С клас

10. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Перспективи розвитку комерційної нерухомості в Україні на наступні декілька років станом на кінець минулого року були досить високими. ТОВ “АРКАДА ФІНАНС” прогнозувала зростання попиту на офісні, торгові та складські приміщення у наступному році, це було обумовлено плавним виходом країни із карантину викликаного COVID-19, нормалізацією робочих процесів та розширенням і збільшенням частки бізнесів на ринку. Для інвестування розглядалися регіони, які до цього ще не були у портфелі компанії, такі як Одеса та Харків.

Але, з початком війни ринок оренди комерційної нерухомості в Україні змінився, у деяких містах ціни значно зросли. Найбільше пропозицій в Києві, але середня вартість оренди комерційної нерухомості **знизилась** у порівнянні з довоєнним рівнем. Другий за кількістю пропозицій - Львів, у якому вартість оренди в середньому **зросла**.

Загалом за три місяці війни середня вартість оренди комерційної нерухомості в західних регіонах значно зросла, а у столиці та прифронтових областях ціни на оренду для бізнесу **знизилися**.

Інвестування в купівлю нових об'єктів нерухомості дуже ризикове з точки зору аналітики та неможливості точно прогнозувати дії агресора надалі, та хід й наслідки війни. В перший час багато сфер діяльності не розуміли як далі працювати, та були вимушені тимчасово заморозити діяльність, або повністю припинити існування, що викликало відтік серед орендарів.

Сьогодні актуальними регіонами для розвитку є міста на Західній частині України, такі як Львів, Івано-Франківськ. Також, центральні регіони - Київ, Дніпро, Вінниця. Ці регіони слугують містами переселення для переміщених осіб та підприємств з місць активних бойових дій. Оскільки, для багатьох повернення до домівок на Сході України стає неможливим, населення буде зростати у цих містах, бізнеси почнуть відновлюватись, створюватись нові робочі місця. Відповідно, попит на комерційні приміщення буде зростати.

Обрані регіони знаходяться у стані накопичення потенціалу, що може сприятливо вплинути на попит серед роботодавців.

Підприємства зі Східних регіонів можуть перевозити свої потужності та відновлювати робочі процеси, в умовах війни підвищений попит може бути

на приміщення без особливих умов, що зможе знизити операційні витрати й необхідність найближчим часом інвестувати у капітальний ремонт наявних приміщень.

У Києві доречним розвивати сегмент складської нерухомості поблизу транспортних розв'язок, в перспективі до 5 років. У Львові краще розвивати сегмент офісної нерухомості у місті, та сегмент складської нерухомості на околицях міста.

Але, варто врахувати, що вартість ділянок під будівництво, або купівлю об'єктів в цих регіонах зросла з початком війни, що може стати причиною збільшення терміну окупності навіть при стабільному попиту.

Директор _____



_____ Є.М. Чернета