

**Klaipėdos m. biurų patalpų
rinkos apžvalga, 2009 m. sausis**

Klaipėdos miesto biuro patalpų rinka

Pastaraisiais metais augant gyvenamųjų patalpų poreikiui, dauguma nekilnojamojo turto vystymo ir plėtros įmonių metėsi būtent į šią nekilnojamojo turto rinkos dalį. Nekilnojamojo turto kainų bumus iš esmės palietė vien gyvenamosios paskirties patalpų kainas, kai tuo tarpu biuro patalpų kainų šuolis nebuvo toks akivaizdus - šių patalpų nuomos kainos augo ne taip sparčiai, o biuro patalpų nuomos kainos patalpos beveik neaugo. Augant sklypų kainoms, statybų ir projektavimo kaštams biurų statybos rinkos atsiperkamumo rodiklis vis mažėjo. Visi šie faktoriai įtakojo ir Klaipėdos miesto šiuolaikiškų biuro patalpų rinkos vystimąsi. Klaipėdos biurų rinka – pakankamai konservatyvi ir čia niekada nebuvo didelio poreikio nuomotis prestižines, ar bent šiuolaikines, gerai įrengtas patalpas naujuose administraciniuose pastatuose. Nagrinėjant atskirus verslo centrus galime pastebėti kitus faktorius, įtakančius mažą naujų biurų paklausą - neefektyvų pastatų išplanavimą, neaukštą inžinerinės infrastruktūros lygį, automobilių stovėjimo aikštelių trūkumą. Verta atkreipti dėmesį ir į verslo centrų marketingo strategijos nebuvimą – faktorių dažnai ne tik pritraukiantį nuomininkus, bet ir formuojantį bendras biurų paklausos tendencijas.

Didžiausio aktyvumo Klaipėdos mieste sulaukiama iš naujai ateinančių į šalies rinką tarptautinių kompanijų, po kelias atstovybes šalyje turinčių įmonių, esamų nuomininkų veiklos plėtros, keičiant biuro patalpas

didesnėmis, bei nuomininkų migracijos iš senų ir nekokybiškų patalpų į naujas.

Atsižvelgdami į biurų nuomos riziką, jau nuo 2001 m, kai prasidėjo naujų verslo centrų statyba, investuotojai statydavo nedidelius, B ar C+ klasės biurų centrus, kurių plotas siekdavo nuo 600 kv.m. iki 2 000 kv.m. (Javinės, Omnitel pastatai Minijos gatvėje, biurų pastatai I.Kanto ir Zauerveino gatvėse miesto centre. Per šį laikotarpį pastatytus ar statomus naujus didesnius nei 2500 kv.m. pastatus galime suskaičiuoti ant vienos rankos pirštų – tai verslo centro *Neapolis* Taikos pr. (8 100 kv. m), Statybų Verslo Centras (4 000 kv.m) ir Biznio centras (6 000 kv.m.) Šilutės plente, šiuo metu statomi *Klaipėdos Burė*, (biuro paskirties patalpos šiame projekte sudaro apie 3 500 kv.m,) *Vitės* verslo centras (11 000 kv. m),.

Paskelbta nemažai planų vystyti naujus didelius verslo centrus – BNTP įmonė Grandus (10 000 kv.m.), Helios group - Helios Klaipėda (27 000 kv.m.), UAB Rovė planuojamas statyti 15 000 m kv.m. verslo centras Artojų g. biurų pastatas Memelio mieste (10 000 kv.m.), B2 verslo centras Minijos/Bijūnų g (21 000 kv.m.), tačiau yra labai maža tikimybė, kad šie projektai bus įgyvendinti per artimiausius dvejus metus.

Prognozuojant naujų biurų poreikį Klaipėdoje galime remtis tik šiomis prielaidomis: Klaipėda yra tris kartus mažesnė už Vilnių, o vidutiniškai tos pačios kompanijos biuro darbuotojų skaičius Klaipėdoje yra mažesnis 4-5 kartus negu Viliuje. Orientacinis naujų biurų poreikis per vienerius metus būtų 12 – 15 kartų mažesnis nei dabar yra Vilniuje ir turėtų sudaryti apie 5000–8000 m² per metus. Paklausiausi biurai būtų 70-

150 m² ploto, sudaryti iš dviejų – keturių darbo patalpų.
Potencialūs biuro patalpų nuomininkai:

- ∴ verslo centruose Taikos per, vakarinėje miesto dalyje. - kompanijos, susijusios su uostu. Vykdoma uosto plėtra bei planuojamas uosto darbų apimties augimas turėtų pritraukti užsienio kompanijas į Klaipėdą, bei skatintų vietinių tokio pobūdžio įmonių plėtrą.
- ∴ Gamybinėms įmonėms, įsikūrusioms LEZ'e būtų gana aktualu turėti šiuolaikinį biurą visiškai netoli (iki 2 km spinduliu) nuo savo gamybinės bazės.
- ∴ biurų pastatuose centre – pagrindiniai klientai būtų naujos arba plečiančios savo veiklą įmonės, kurių darbas yra tiesiogiai susijęs su praeivių srautu arba tos įmonės, kurių sėkmė tiesiogiai priklauso nuo įvaizdžio palaikymo.

Maksimali prognozuojama vidutinė vieno kvadratinio metro kaina šiuolaikiniame biurų pastate prestižinėje vietoje galėtų siekti 48 Lt/kv.m Vidutinės nuomos kainos A klasės verslo centruose galėtų būti apie 36-40 Lt/kv.m, B klasės – 27-32 Lt/kv.m, C klasės – 15-30 Lt/kv.m

Išsamesnė informacija

DONATAS BULVYDAS
EVEN|nekilnojamas turtas

Bangų g. 22A, Klaipėda,
Tel.: +370 46 402 513
Mob.: +370 699 24 587

donatas@evengroup.lt
www.evengroup.lt

KONTAKTAI

EVEN|nekilnojamas turtas

Bangų g. 22A, Klaipėda,
Tel.: +370 46 402 513

info@evengroup.lt
www.evengroup.lt