

even
nekilnojamas turtas

**Klaipėdos m. gyvenamųjų
patalpų rinkos apžvalga**

2009 m. vasaris

Naujaisiais Jungtiniais Arabų Emyratais Klaipėda netapo

Vystantis nekilnojamojo turto rinkai, Klaipėdoje auga ir statytojų aptėtitas. Įsigytuose sklypuose detaliojo planavimo metu stengiamasi nustatyti kuo didesnę pastatų aukštų skaičių, užstatymo reglamentą. To priežastis pakankamai natūrali – žemės savininkai tikisi gauti didesnę kainą jei parengę detalų planą, žemę sumanytų parduoti, ar gauti didesnę pelną statydami pastatą pagal detaliojo plano parametrus. Nekilnojamojo turto rinka ne tik Klaipėdoje, bet ir visoje Lietuvoje pasiekė „paauglystės“ stadiją, kurios požymiai – staigus augimas, nepamatuoti sprendimai, perdėtas optimizmas ir pasitikėjimas savo jėgomis. Nuo 2004 metų Klaipėdoje buvo pastatyti ar baigiami statyti net dvylika 16-os ir daugiau aukštų gyvenamosios ir komercinės paskirties pastatų, tame skaičiuje aukščiausias gyvenamasis pastatas Baltijos šalyse – „Pilsotas“, A klasės biurų pastatas „Neapolis“, „K“ formos „Klaipėdos“ viešbučio priestatas. Iki nūdienos šalies ekonomikos krizės, o kartu ir iki nekilnojamojo turto rinkos recesijos, buvo suplanuota, bet dar nepradėta statyti dar bent 20 aukštybinių pastatų, iš kurių buvo planuota bent 11 komercinės paskirties (biurų, viešbučių), o 9 – gyvenamosios paskirties. Šie skaičiai labai artimi Vilniaus miesto aukštybinių pastatų statybų mastams.

Matyt, tik atėjusiai ekonomikos kizei galima dėkoti, kad Naujaisiais Jungtiniais Arabų Emyratais Klaipėda netapo. Iki pastarojo nekilnojamojo turto rinkos kilimo, Klaipėdai buvo visiškai nebūdingi aukštybiniai pastatai – buvo pastatyti tik keli tarp pirkėjų nepopuliarūs 16-os aukštų daugiabučiai Smiltelės-Vingio gatvėse, o butų taip vadinamuose aukštybiniuose pastatuose paklausa nebuvo susiformavusi.

Aukštybinius pastatus iš esmės galima skirtyti į dvi visiškai priešingas grupes – prestižinius dangoraižius ir pigius būstus daugiaaukščiuose, skirtus mažesnes pajamas uždirbantiems gyventojams. Prestižinio dangoraižio būstas yra skirtas aktyviajam ir pasiturinčiam visuomenės sluoksniui. Gyvenimą dangoraižiuose renka pasiturinčios šeimos ar pavieniai asmenys, dėl verslo reikalų ar kitokių priežasčių daugiau laiko praleidžiantys kituose miestuose, nei namuose, tačiau vertinantys prestižą, saugumą ir prižiūrėtą daugiabutį, taip pat iš kitų miestų ilgesniam laikui atvykę verslininkai ar įmonių atstovai nuomojasi butus. Sunku įsivaizduoti vaikų žaidimo aikštes ar viešąsias erdves prie tokio dangoraižio. Labiau tikėtina, kad jame bus įrengtos treniruoklių, aerobikos salės, baseinai, saunos, soliariumai, kitos panašios laisvalaikio praleidimo vietos, skirtos naudotis neišeinant iš pastato. Dangoraižio gyvenimas neįsivaizduojamas be paslaugaus administracinio personalo, nuolat budinčio pastate ir užtikrinančio gyventojų saugumą bei komfortabilų gyvenimą. Dangoraižis turi būti prestižinėje vietoje, iš kurios pėsčiomis galima pasiekti miesto centrą bei jame esančias įstaigas, pramogų ir poilsio centrus. Tokie būstai yra vieni iš brangiausių, atspindintys buto savininko užimamą padėtį visuomenėje. Vienintelis toks objektas Klaipėdos mieste, iš dalies atitinkantis šiuos kriterijus, yra D formos 20 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas prie „Klaipėdos“ viešbučio.

Kiti aukštybiniai pastatai net iš dalies neatitinka aukščiau paminėtų savybių. Juose nėra teikiama jokių pridėtinių paslaugų, butai šiuose pastatuose yra mažesni, laiptinės aikštelėje yra daugiau nei 4 butai. Gyvenimo sąlygos yra prastesnės nei standartiniuose daugiabučiuose, o dėl didelio gyventojų skaičiaus žymiai greičiau nusidėvi bendro naudojimo patalpos, gyventojai turi mažiau privatumo, nėra užtikramas turto saugumas. Butų tokiuose aukštybiniuose pastatuose kainos turėtų būti vienos žemiausių mieste – žemesnės, nei šalia esančių standartiniuose penkių-devynių

aukštų daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose esančių butų.

Klaipėdoje dauguma aukštybinių pastatų yra planuojami ar jau pastatyti miegamuosiuose Klaipėdos miesto rajonuose nuo Jūrininkų prospekto iki Sausio 15-osios gatvės. Klaipėdos miesto dalis į pietus nuo Senamiesčio yra laikoma miegamaisiais rajonais, kuriuose turėtų būti statomas ekonominės klasės būstas, ir jo kaina turėtų būti įperkama vidutines ar mažesnes pajamas gaunantiems gyventojams. Žmonės, gaunantys aukštesnes nei vidutines pajamas, mieliau renkasi į šiaurę nuo Senamiesčio esančius mikrorajonus dėl patogesnio susisiekimo su miesto centru, paplūdimiais, miesto parkais.

Klaipėdos miesto panorama neturėtų būti formuojama ekonominės klasės aukštybiniais pastatais, tokiais dangoraižiais neįmanoma sukurti šiuolaikinio miesto įvaizdžio. Vien vaizdu į marias ir jūrą pirkėjų nepritrauksi. Juolab, kad tai puikiai matosi jau iš septinto – devinto vakarinėje miesto dalyje esančių pastatų aukštų. Miesto prie jūros veidą turėtų formuoti kokybiškos architektūros ir planavimo mažaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai.

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