



Klaipėdos universiteto miestelio išvystymo investicinis projektas

Parengta AB „Limarko laivininkystės kompanija“
užsakymu

2024-03-29

TURINYS

1.	Įvadas.....	7
2.	Aplinkos analizė.....	8
2.1	Analizuojama teritorija.....	8
2.2	Klaipėdos universiteto projektai.....	11
2.3	Detalusis planas.....	12
2.4	Klaipėdos miesto bendrasis planas.....	12
3.	Poreikių analizė.....	14
3.1	Klaipėdos miesto ir Vakarų Lietuvos regiono poreikiai.....	14
3.2	Papildomi poreikiai, remiantis Lietuvos MTP apžvalga.....	17
3.3	Klaipėdos miesto poreikiai.....	18
3.4	Išvados ir rekomendacijos planuojamo Projekto atžvilgiu.....	18
4.	Teritorijos vystymo galimybių analizė.....	20
4.1	Ribojančios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės.....	20
4.2	Teritorijos vystymo alternatyvos.....	21
5.	Finansinė analizė.....	24
5.1	Projekto ataskaitinis laikotarpis.....	24
5.2	Finansinė diskonto norma.....	24
5.3	Projekto lėšų srautai.....	25
5.3.1	Projekto investicijos.....	25
5.3.2	Investicijų likutinė vertė.....	26
5.3.3	Projekto veiklos pajamos.....	26
5.3.4	Projekto veiklos išlaidos.....	27
5.3.5	Projekto finansavimas.....	28
5.4	Finansiniai rodikliai.....	28
5.4.1	Investicijų rodikliai.....	28
5.4.2	Projekto finansinis gyvybingumas.....	29
5.4.3	Kapitalo rodikliai.....	30
5.4.4	Rodiklių palyginimas.....	30
6.	Ekonominė analizė.....	30
6.1	Rinkos kainų perskaičiavimas į ekonomines.....	31
6.2	Socialinė diskonto norma.....	31
6.3	Socialinė-ekonominė nauda.....	31
6.3.1	Išorinio poveikio įvertinimas.....	31
6.4	Socialinio-ekonominio poveikio rodikliai.....	32
7.	Maksimalus ir geriausias vystymo modelis.....	33
7.1	Alternatyvų patrauklumo vertinimas.....	33
7.2	Jautrumo analizė ir rizikų įvertinimas.....	34

8.	Išvados ir rekomendacijos.....	36
9.	Priedas Nr. 1. Klaipėdos rinkos konjunktūra	40
9.1	Biurų rinka	40
9.1.1	Biurų pasiūla	40
9.1.2	Biurų paklausa	42
9.1.3	Biurų neužimtumas ir nuomos kainos	42
9.1.4	Tendencijos ir prognozės	44
9.2	Prekybos, maitinimo, paslaugų paskirties patalpų rinka.....	44
9.3	Būsto rinka	47
9.3.1	Pasiūla	47
9.3.2	Paklausa	49
9.3.3	Kainos.....	50
9.3.4	Tendencijos ir prognozės	52
9.3.5	Būsto nuomos rinka	53

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Kadastro žemėlapis ištrauka. KU miestelio teritorija.....	9
2 pav. Pastatų išsidėstymas sklype.....	10
3 pav. Nekilnojamųjų kultūros vertybių žemėlapis ištrauka. KU miestelio kultūros paveldas.....	10
4 pav. Elektros tiekimo tinklai. LITGRID 110 kV oro linija su apsaugos zona.....	11
5 pav. Klaipėdos m. bendrojo plano sprendiniai.....	13
6 pav. Teritorijos zonavimas.....	20
7 pav. Alternatyva 1 funkcinė struktūra.....	22
8 pav. Alternatyva 2 funkcinė struktūra.....	23
9 pav. Alternatyva 3 funkcinė struktūra.....	24
10 pav. Alternatyvos 1 FGDV(I) rodiklio galimų reikšmių vertinimas.....	29
11 pav. Alternatyvos 1 FVGN(I) rodiklio galimų reikšmių vertinimas.....	29
12 pav. Alternatyvos 1 EGDV rodiklio galimų reikšmių vertinimas.....	32
13 pav. Alternatyvos 1 EVGN rodiklio galimų reikšmių vertinimas.....	33
14 pav. Modernių biurų pasiūla Klaipėdoje.....	40
15 pav. Biurų plėtojimo potencialas.....	42
16 pav. Vidutinės nuomos kainos ir neužimtumas.....	43
17 pav. Vidutinės nuomos kainos, 2023 m.....	43
18 pav. Prekybos centrų nuomojamas plotas.....	45
19 pav. Prekybos ir maitinimo patalpų kainos Klaipėdos centrinėje dalyje, 2021-2023 m.....	46
20 pav. Prašomų nuomos kainų dinamika Klaipėdos centrinėje dalyje.....	47
21 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose statyba Klaipėdos m.....	48
22 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose sandorių skaičius Klaipėdos m.....	49
23 pav. Individualių namų sandorių skaičius Klaipėdos m. ir Klaipėdos raj.....	49
24 pav. Vidutinės prašomos butų pardavimo kainos Klaipėdos m., EUR/kv. m.....	50
25 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose vidutinės kainos Klaipėdos m., EUR/kv. m.....	51
26 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose vidutiniai sandorių dydžiai Klaipėdos m., EUR.....	51
27 pav. Individualių namų vidutinės kainos Klaipėdos m., EUR/kv. m.....	52
28 pav. Individualių namų vidutinės kainos Klaipėdos raj., EUR/kv. m.....	52
29 pav. Butai nuomai (pasiūlos mėnesio vidurkis).....	53
30 pav. Vidutinės prašomos butų nuomos kainos, EUR/kv. m/mėn.....	54
31 pav. Vidutinės prašomos butų nuomos kainos Klaipėdos m.....	54

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė Žemės sklypo duomenys	8
2 lentelė Pastatų duomenys ¹	9
3 lentelė Klaipėdos BP pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė.....	14
4 lentelė Teritorijos funkcinis zonavimas	21
5 lentelė Teritorijos vystymo alternatyva 1.....	22
6 lentelė Teritorijos vystymo alternatyva 2.....	23
7 lentelė Teritorijos vystymo alternatyva 3.....	23
8 lentelė Vystymo biudžeto sudarymo prielaidos.....	25
9 lentelė Preliminarus vystymo biudžetas	26
10 lentelė Kapitalizacijos normos	26
11 lentelė Pajamų dydžio prielaidos	27
12 lentelė Alternatyvų finansinės analizės rezultatų palyginimas	30
13 lentelė Alternatyvų socialinė-ekonominė nauda (žala)	32
14 lentelė Alternatyvų ekonominės analizės rezultatų palyginimas	33
15 lentelė Projekto vystymo alternatyvų palyginimas	34
16 lentelė Alternatyvos 1 rizikų įvertinimas	35
17 lentelė Alternatyvos 1 įgyvendinimo planas	38
18 lentelė Didžiausi Klaipėdos biurų projektai	41
19 lentelė Naujausi prekybos paskirties projektai Klaipėdoje	45
20 lentelė Neužimtumas didžiuosiuose prekybos centruose	45
21 lentelė Vidutinės patalpų nuomos kainos* didžiuosiuose prekybos centruose.....	46

SAVOKOS

BVP – Bendrasis vidaus produktas

CPO – Viešųjų pirkimų tarnyba

CPVA – Centrinė projektų valdymo agentūra

VPSP – viešojo ir privataus sektorių partnerystė

DPS – diskontuoti pinigų srautai

EGDV - ekonominė grynoji dabartinė vertė

ENIS - ekonominės analizės rodiklis, atskleidžiantis, kiek kartų IP sukuriama ekonominė nauda viršija jam įgyvendinti reikalingas ekonomines išlaidas.

ES – Europos Sąjunga

EUR – eurai

EURIBOR – Euro tarpbankinės rinkos palūkanų norma

EVGN - ekonominė vidinė gražos norma

FDN - finansinė diskonto norma

FGDV - finansinė grynoji dabartinė vertė

FGDV (I) - Investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė

FGDV (K) - Kapitalo finansinė vidinė gražos norma

FNIS - Finansinis naudos ir išlaidų santykis

FVGN (I) - Investicijų finansinė vidinė gražos norma

FVGN (K) - Kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė

GDV – Grynoji dabartinė vertė

IP – investicinis projektas

JTMG – Jūros technologijų ir gamtos mokslų fakultetas

KMTP – Klaipėdos mokslo ir technologijų parkas

KU – Klaipėdos universitetas

KUFA – kūrybinių industrijų inkubatorius „Kultūros fabrikas“

MTP – Mokslo ir technologijų parkas

STEAM centras – gamtos mokslų, technologijų ir inžinerijos, matematikos ir menų centras

LR – Lietuvos Respublika

KEPS 2030 – Klaipėdos ekonominės plėtros strategija iki 2030 m.

MTEPI – moksliniai tyrimai ir eksperimentinė plėtra

PS – pinigų srautai

PVM – Pridėtinės vertės mokestis

SDN – socialinė diskonto norma

SE – socialinė-ekonominė nauda

UI – užstatymo intensyvumas

UT – užstatymo tankis

WACC (angl. „*Weighted Average Cost of Capital*“) – vidutinė svertinė kapitalo kaina

BP – bendrasis planas

DP – detalusis planas

TP – techninis projektas

SLD – statybą leidžiantis dokumentas

1. Įvadas

Galimybių studijos, pavadinimu „Universitetinio miestelio išvystymo investicinis projektas“, Užsakovas – AB „Limarko laivininkystės kompanija“ (toliau „Užsakovas“) sudarė su UAB Newsec advisers LT (toliau „Newsec“) konsultavimo sutartį dėl Klaipėdos universiteto valdomos ir naudojamos teritorijos, kurios plotas 23,5848 ha, esančios adresu H. Manto g. 84, Klaipėda, ir esamų pastatų komplekso, toliau tekste vadinama „Turtas“, maksimalaus ir geriausio panaudojimo konsultacinės galimybių studijos parengimo, įvertinant ne mažiau kaip 3 galimas teritorijos vystymo alternatyvas bei pagrindžiant jų efektyvumą finansiniais-ekonominiais skaičiavimais.

Galimybių studija atlikta kartu su architektais-urbanistais – įmone „Bauland“ investicinio projekto architektūrinės dalies išpildymui. Ši konsultacijos dalis – galimų vystyti pastatų vizualizacijos – pateikiamos įrašytos išorinėje media laikmenoje.

Toliau šioje ataskaitoje pateikiama NT konsultacinės studijos dalis, kurios tikslas – remiantis teritorijų planavimo dokumentais, teritorijos galimybėmis, situacija NT rinkoje bei rinkos plėtros perspektyvomis, o taip pat jų finansiniu-ekonominiu pagrindu, numatyti ir individualiai parinkti bei pagrįsti geriausią KU valdomos ir naudojamos teritorijos vystymo alternatyvą, vadovaujantis šiais principais: fiziškai įmanoma, teisiškai leistina, duoda didžiausią finansinę-ekonominę naudą ir kuria pridėtinę vertę KU miestelio teritorijai.

Galimybių studijos uždaviniai:

- ✓ Išnagrinėti Turtą bei Turto aplinką bei pristatyti susistemintas išvadas;
- ✓ Išnagrinėti ir pristatyti NT rinkos situacijos analizę ir prognozes aktualių rinkos segmentų;
- ✓ Nustatyti NT segmentų proporcijas, kurios leidžiančia pasiekti maksimalų ir geriausią rezultatą;
- ✓ Pateikti rekomendacijas dėl geriausios Turto vystymo alternatyvos įgyvendinimo.

Galimybių studija parengta rinkos informacijos pagrindu. Studijoje pateiktos išvados bei rekomendacijos grindžiamos statistinių duomenų analize, Newsec sukauptomis žiniomis apie Lietuvos NT rinką, taip pat informacija gauta iš įvairių kitų šaltinių (VĮ Registrų centras, NT brokerių, vystytojų, turto savininkų ir turto valdytojų, nuomininkų, ir pan.).

Galimybių studijos rengimo laikotarpis – 2024-01-01 iki 2024-03-29 d. Konsultantas neprisiima atsakomybės dėl ekonominių, teisinių ar kitų faktorių, kurie gali įvykti po šios datos ir paveikti rinkos situaciją, pasikeitimo, ir neprisiima išsipareigojimų atnaujinti galimybių studiją, dėl įvykių ir aplinkybių, įvykusių po šios galimybių studijos parengimo datos, nebent dėl to bus atskirai susitarta su Užsakovu.

Užsakovas yra supažindintas su aukščiau pateiktomis ribojančiomis aplinkybėmis ir priimdamas galimybių studiją patvirtina tokį susipažinimą.

2. Aplinkos analizė

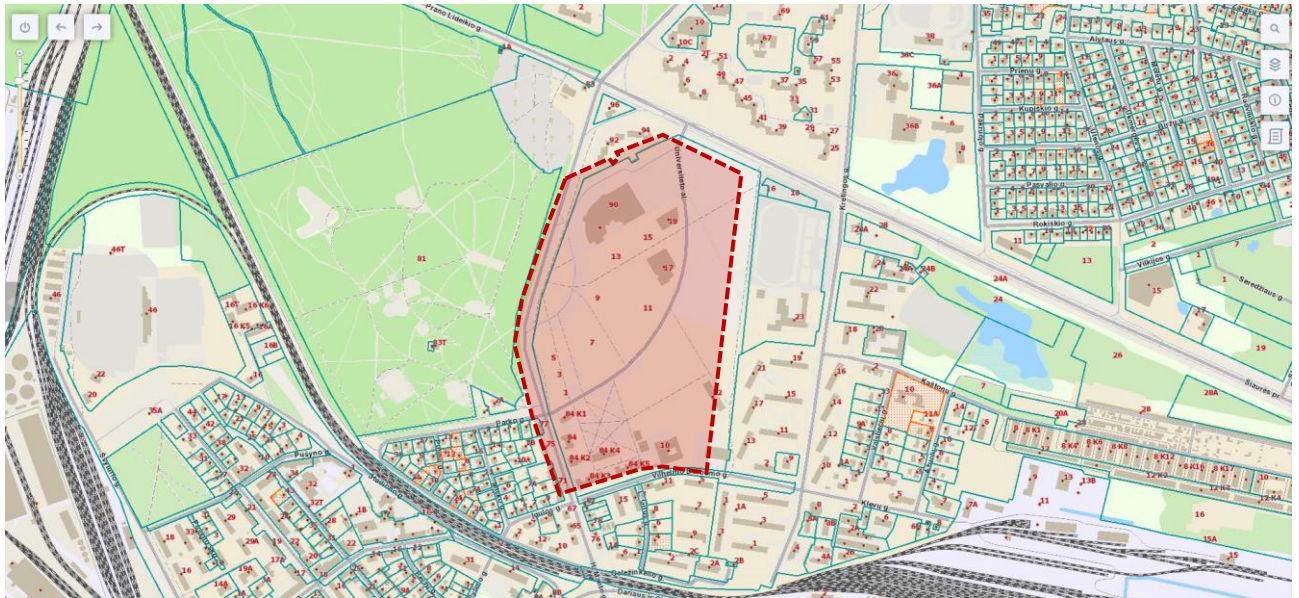
2.1 Analizuojama teritorija

Žemės sklypas, kuriame planuojamas Investicinis projektas, yra Klaipėdos universiteto (toliau – KU) miestelyje, adresu Herkaus Manto g. 84, Klaipėda. Vakarų, šiaurės, ir pietų kryptimis teritorija ribojasi su H. Manto, Vilhelmo Berbomo g-vėmis bei Šiaurės prospektu. Pietuose – Žemynos gimnazijos teritorija su mokslui skirta infrastruktūra. Šiaurės vakaruose ir pietryčiuose – daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai. KU miestelis išsidėstęs 23,5848 ha žemės sklype, kuris yra LR nuosavybė.

1 lentelė Žemės sklypo duomenys

Turto adresas	H. Manto g. 84
Unikalus numeris	2101-0002-0794
Kadastro numeris	2101/0002:794
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Visuomeninės paskirties teritorijos; Komerinės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas	23,5848 ha
Nuosavybės teisė	Savininkas Lietuvos Respublika
Juridiniai faktai	Sudaryta panaudos sutartis su Klaipėdos universitetas. Plotas 22,8563 ha. Terminas nuo 2010-03-18 iki 2082-03-18. Sudaryta nuomos sutartis su „Baltisches Haus“. Plotas 0,7256 ha. Terminas nuo 2011-07-13 iki 2105-07-13. Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).
Kitos daiktinės teisės	Kiti servitutai (tarnaujantis). Plotas 1,0478. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas 23,5848 ha. Servitutas - teisė aptarnauti ir tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas 23,5848 ha.
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Teritorijos, kuriose taikomos SZNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu.

Visai teritorijai taikoma servitutinė teisė laisvai praeiti pėsčiųjų takais ir pravažiuoti gatve bei privažiavimais į automobilių stovėjimo vietas, tiesti ir remontuoti inžinerines komunikacijas greta gatvių pagal nurodytas vietas pagrindiniame plano brėžinyje. Dalis teritorijos patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objekto – miesto istorinės dalies ribas, kuriai taikomi apsaugos reglamentai.



Šaltinis: <https://regia.lt/zemelapis/>

1 pav. Kadastro žemėlapis ištrauka. KU miestelio teritorija

Teritorijoje yra mokslo-studijų, administraciniai pastatai, studentų bendrabutis (170 vietų). Pastatai naudojami pagal numatytą paskirtį. Žemiau lentelėje pateiktas trumpas Turto identifikavimo duomenų sąrašas, remiantis VĮ Registrų centras NTR centrinio duomenų banko išrašais.

2 lentelė Pastatų duomenys¹

Nr.	Turto pavadinimas	Adresas (gatvė)	Unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žymėjimas plane	Statybos/rekonstr. metai	Aukštų sk.	Bendras plotas, kv. m
1	Bendrabutis	Universiteto al.12	4400-3841-2085	Gyvenamoji (iv. soc. grupėms)	46N3b	2015	3	2 472,21
2	Administracinis pastatas ²	H. Manto g. 84	2199-3024-9016	Administracinė	2B2p	1917/ 2003	2	552,82
3	Rektoratas ²	H. Manto g. 84	2199-3025-0015	Administracinė	4B2p	1917/2006	2	1 348,68
4	Teologijos katedros pastatas ²	H. Manto g. 84 K2	2191-7000-5018	Mokslo	5C2p	1917/2000	2	678,84
5	Klaipėdos universiteto pastatas ²	H. Manto g. 84 K4	2199-3024-8019	Mokslo	6C1p	1926/2008	1	1 625,52
6	Humanitarinių mokslų fakultetas ²	H. Manto g. 84 K3	2199-3025-1012	Mokslo	7C3p	1917/2001	3	3 190,38
7	Universitetas ²	H. Manto g. 84 K5	2199-3024-4019	Mokslo	8C3p	1910/1995	3	3 032,14
89	Mokslo ir technologijų parkas	Vilhelmo Berbomo g. 10	2199-3024-0019	Mokslo	9C3p	1973/2005	3	3 252,61
10	Dirbtuvės ³	H. Manto g. 84	2199-3024-5016	Gamybos, pramonės	14P1p	1952	1	266,67
11	Katilinė	H. Manto g. 84	2199-3024-5027	Kita	15H1p	1952	1	188,36
12	Sandėlis	H. Manto g. 84	2199-4020-5013	Sandėliavimo	18F1p	1917	1	988,32
13	Transformatorinė	H. Manto g. 84	2196-5012-4018	Gamybos, pramonės	44P1p	1966	1	19,30
14	Inkubatorius	Universiteto al.19	4400-3832-7007	Mokslo	47C4b	2015	4	2 528,08
15	Mokslinių laboratorijų pastatas	Vilhelmo Berbomo g. 10	2199-3024-0019	Mokslo	48C3b	2017	3	5 907,40
16	Prekybos centras su paslaugų teikimo ir kt. patalpomis bei auditoriniu korpusu	H. Manto g. 90, Klaipėda	4400-0348-5421	Prekybos su auditorijomis	45E2p	2006	2	12 647,43

¹ Lentelėje pateikiamas pastatų sąrašas be statinių ir inžinerinių tinklų. Pilnas Turto sąrašas yra NTR centrinio duomenų banko išrašė Nr. 21/6121 (ataskaitos Priedas Nr. 2).

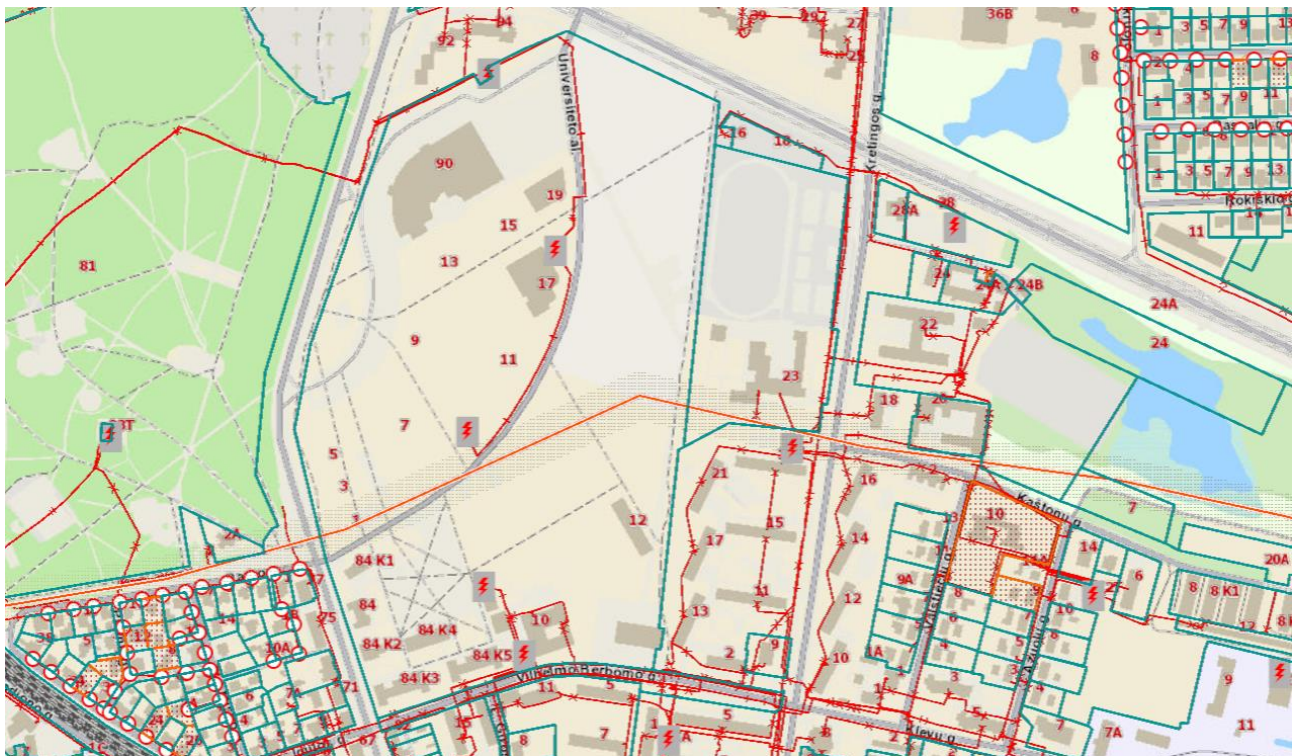
² Įrašytas į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą.

³ Pagal 2021-12-27 išduotą leidimą kapitaliniam remontui vykdomi darbai bus baigti 2024 m. pavasarį. Pastate įsikurs STEAM centras.

Visi pastatai, išskyrus transformatorinę („Energijos skirstymo operatorius“ nuosavybė) ir dalį prekybos centro su auditoriniu korpusu („Baltisches Haus“ bendroji dalinė nuosavybė), yra LR nuosavybė, kuriuos KU ir KMTP valdo patikėjimo teise (KMTP valdo Mokslo ir technologijų parką bei verslo inkubatorių, likusius pastatus – KU).

Pastatas – Prekybos centras su auditoriniu korpusu yra padalintas į dvi patalpas H. Manto g. 90-1 ir H. Manto g. 90-2, iš kurių mokslo paskirties patalpos, adresu H. Manto g. 90-2, unikalus Nr. 4400-2061-3803:6162, bendras plotas 1 848,02 kv. m, kartu su automobilių stovėjimo aikštele priklauso LR, kuriuos patikėjimo teise valdo KU („Baltisches Haus“ turi neatlygintą teisę naudotis šia aikštele). 2002-07-25 Jungtinės veiklos sutartimi nustatytas bendro naudojimo objektų valdymas.

Teritorija tik epizodiškai užstatyta. Galima teritorijos perspektyvinė plėtra, atsižvelgus į teritorijai taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. T.y., teritoriją iš rytų į vakarus kerta 110 kV elektros oro linija, kurios apsaugos zonoje (20 720 kv. m) nustatyti ūkinės veiklos apribojimai mažina sklypo užstatymo galimybes. Siekiant didesnio patrauklumo, Klaipėdos m. BP sprendiniuose numatytas aukštos įtampos elektros perdavimo oro linijos keitimas požemine kabelių linija, kuris būtų vykdomas tik esant elektros tinklo naudotojų poreikiui ir jų lėšomis. Darbų apimtis (nuo kur iki kur) apspręstų tinklo naudotojų poreikiai ir finansinės galimybės.



Šaltinis: <https://regia.lt/zemelapis/>

4 pav. Elektros tiekimo tinklai. LITGRID 110 kV oro linija su apsaugos zona

Kadangi aktuali perspektyvinė teritorijos plėtra, toliau analizuojami miesto teritorijų planavimo dokumentai bei KU poreikiams teritorijoje planuojami nauji objektai.

2.2 Klaipėdos universiteto projektai

Ataskaitos rengimo datai analizuojamoje teritorijoje KU poreikiams buvo planuojami šie projektai:

- ✓ 2023-06-27 išduotas statybos leidimas bendrabučio 2-o korpuso statybai. Pastato bendras plotas – 3 965 kv. m, kambarių skaičius – 141. Iš jų šeimininiai dėstytojų studijos tipo kambariai – 12. 1-ame

aukšte – sporto salė su persirengimo patalpomis. Vykdoma rangovo atranka, kurį pasirinkus, bus aiški statybų pradžia ir pabaiga.

- ✓ Ruošiami dokumentai projektavimo užduoties paskelbimui per CPO dėl KU Laboratorijų ir medicininės simuliacijos centro statybos. Planuojamas apie 3 465 kv. m bendro ploto pastatas greta Aula Magna korpuso, Verslo inkubatoriaus ir Jūros tyrimo instituto. Dalį ploto užims laboratorijos, kurios šiuo metu yra JTGM fakultete, adresu Bijūnų g. 17.
- ✓ Ruošiami dokumentai investuotojo – koncesininko atrankai (VPSP projektas), kuris per 2 metus pastatytų sporto kompleksą ir 15 metų jį valdytų (nuo 2027 m.). Projektas numatytas 2,7501 ha sklypo dalyje, kuris sąlyginai dalinamas į du sklypus: žemės sklype 1 (apie 1,2 ha) pastatyta sporto salė būtų registruojama KU vardu ir pagrinde naudojama KU poreikiams, žemės sklype 2 (apie 1,55 ha) sukurta koncesininko sporto infrastruktūra būtų registruojama koncesininko vardu.
- ✓ Perspektyvoje KU naujai galimuose vystyti su išoriniais investuotojais / partneriais pastatuose galėtų turėti tam tikrus poreikius, kurie šiuo metu nėra aiškūs (pvz., įkuriant medijų centrą, kibernetinio saugumo operacijų centrą bei kitus naujai atsirandančius derinius, kurių kol kas nėra).

2.3 Detalusis planas

2010-11-23 įsakymu patvirtintas žemės sklypo H. Manto g. 84, Klaipėdoje detalusis planas (DP), koreguoja galiojančio DP nustatytus sklypo tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimus, tačiau išlaiko prioritetinius sprendinius, zonavimą, funkcinis ryšius ir pan. Visus pastatus, išskyrus įrašytus į kultūros vertybių registrą, auditorinį korpusą su paslaugų centru, mokslo ir technologijų parką ir transformatorinę, siūloma griauti, jų vietoje formuojant naują užstatymą. Pagal patvirtintą DP:

- ✓ Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas: kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorija, mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos.
- ✓ Sklypo dalyje – nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės teritorijoje – nauja statyba negalima, esamų pastatų aukštis ir užstatymo zona nekeičiami.
- ✓ Likusioje sklypo dalyje kiekvienai planuojamo užstatymo grupei numatomas atskiras leistinas aukštis ir statybos zona. Didžiausias leistinas aukštis iki 21 m. leistinas sklypo užstatymo tankumas 0,2, intensyvumas 0,6.

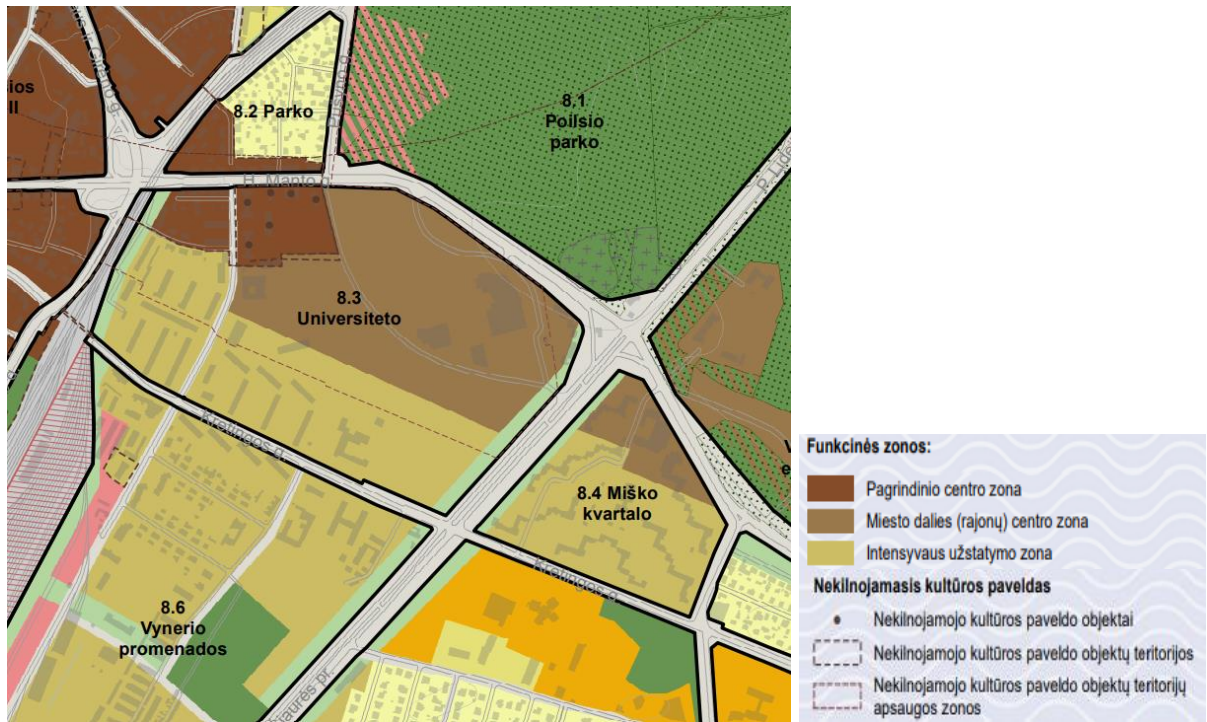
Planuojamą teritoriją kertančią 110 kV elektros oro liniją numatoma iškelti, sukabeliuojant parengus kabelio tiesimo vietas pasirinkimo specialųjį planą.

Automobilių transporto eismas teritorijos viduje planuojamas minimalus. Privažiavimai prie atskirų pastatų – iš Universiteto al., kuriai raudonosios linijos nenustatomos. Automobilių parkavimas – prie magistralinių H. Manto g. ir Šiaurės pr. Teritorijos viduje automobilių parkavimas – tik šalia studentų bendrabučių ir Mokslo technologijų centro.

Galiojantis detalus planas su siūlomais užstatymo principais yra neperspektyvus bei rinkos dalyviams nepatrauklus. Atliekant korekcijas dėl pagrindinių teritorijos užstatymo paskirčių, principų ir pan., bus reikalinga koreguoti galiojantį DP, vadovaujantis Klaipėdos m. bendrojo plano sprendiniais bei kitais aktualiais teritorijų planavimo dokumentais. Bendrojo plano sprendiniai numato didesnę leistiną užstatymo intensyvumą bei papildomas funkcines paskirtis teritorijoje, kas leistų efektyvinti teritorijos užstatymą bei jos panaudojimo būdus, didintų patrauklumą tarp potencialių investuotojų bei leistų sukurti gyvybingą ir bendruomenišką teritoriją Klaipėdos mieste.

2.4 Klaipėdos miesto bendrasis planas

Klaipėdos m. bendrasis planas (BP) nepanaikina galiojančių detaliojo plano sprendinių, tačiau jei rengiami nauji teritorijų planavimo dokumentai arba koreguojami esami, privaloma vadovautis BP sprendiniais bei kitais aktualiais dokumentais. Kol neįgyvendinami BP sprendiniai konkrečiame planavimo rajone, visos neužstatytos teritorijos naudojamos pagal esamą paskirtį.



Šaltinis: Klaipėdos m. bendrojo plano pagrindinis brėžinys

5 pav. Klaipėdos m. bendrojo plano sprendiniai

BP priskiria analizuojamą teritoriją Klaipėdos m. Luizės rajonui, kuris dalinamas į dešimt mažesnių rajonų. Analizuojama teritorija priklauso Universiteto rajonui (žymėjimas brėžinyje 8.3), kuriame galimas pastatų daugiavfunkciškumas – didžioji teritorijos dalis patenka į pagrindinio centro ir miesto dalies centro zonas, taip iš dalies ir į intensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną, kurioms taikomi atitinkami reglamentai bei specialieji reikalavimai (plačiau žr. žemiau pateiktą lentelę).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT).

Teritorijos naudojimo tipai:

- ✓ Gyvenamoji teritorija (GG), mišri gyvenamoji teritorija (GM) ir centro teritorija (GC);
- ✓ Paslaugų teritorija (PA);
- ✓ Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).

Galimi žemės naudojimo būdai:

- ✓ Kultūros paveldo objektų C2;
- ✓ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- ✓ Visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- ✓ Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- ✓ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- ✓ Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);
- ✓ Rekreacinės teritorijos (R);
- ✓ Atskirų želdynų teritorijos (E).

Teritorijos funkcinėse zonose užstatymo intensyvumas (UI) nustatomas aktualiais statybą ir teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais. Didžiausias leistinas UI siekia 2,3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (h) nuo žemės paviršiaus – 20 m. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas yra 100 kv. m (iki 200 kv. m intensyvaus užstatymo zonoje).

3 lentelė Klaipėdos BP pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė

Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Teritorijos struktūra (gyvenamoji), %	Didžiausias leistinas h, m	Didžiausias leistinas UI	Teritorijos plėtojimo būdas
Pagrindinė centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	40	20	2,3	Saugojimas/ Modernizavimas
Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E, C2	KT	50	20	1,6	Modernizavimas
Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	20	1,6	Modernizavimas

Funkcinėms zonoms papildomai taikomi specialūs reikalavimai, įskaitant bet neapsiribojant, kultūros paveldo išsaugojimu (vadovautis LT nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais), geležinkelio ir transporto priemonių poveikio įvertinimu visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai (esant poreikiui, numatomos triukšmo ir taršos mažinimo priemonės).

Analizuojama teritorija yra ribojama gatvių tinklo, už kurio vakarų kryptimi driekiasi intensyviai naudojamų želdynų zona, o likusiomis kryptimis supa intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona. Klaipėdos m. BP numato iki 2030 m. laipsniškai mažinti netoliese esančio centrinės geležinkelio stoties kelyną, paliekant šią stotį tik keleivių pervežimams. Tokiu būdu ilguoju periodu šios teritorijos konversija į paslaugų ir ekstensyviai naudojamų želdynų funkcines zonas didintų šios miesto dalies patrauklumą bei vertę.

Klaipėdos m. BP papildomai numato teritoriją mokslo ir verslo klasterio steigimui uostamiesčio šiaurinėje dalyje, Tauralaukio rajono vakaruose. Formuojamas daugiafunkcinis technologinis kompleksas su pilnaverte aptarnavimo ir technologine infrastruktūra sudarytų tinkamas sąlygas privačių investicijų pritraukimui. Minimali teritorinė apimtis – 10.12 Blušių, 10.13 Purmalių I, 10.14 Purmalių II ir 10.15 Kalotės rajonai. Numatomam miesto mokslo ir verslo klasteriui vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas turės būti rengiamas architektūrinio konkurso būdu išrinktos urbanistinės idėjos pagrindu.

Savivaldybės administracija mato poreikį turėti mokslo ir verslo klasterį Klaipėdoje. Tačiau greitesnė alternatyva – KU miestelio teritorijos perspektyvinė plėtra, išnaudojant čia sukonzentruotą mokslinį potencialą ryšių su regiono verslo organizacijomis kūrimui, inovacijų skatinimui ir verslo konkurencingumo didinimui.

3. Poreikių analizė

Siekiant identifikuoti teritorijoje galimas vystyti funkcines paskirtis ir statinių dydžius, buvo atlikta poreikių analizė. Analizė buvo atlikta sekančiu eiliškumu:

- ✓ KU poreikiai (plačiau žr. ataskaitos skirsnį Nr. 2.2 „Klaipėdos universiteto projektai“);
- ✓ Klaipėdos miesto ir Vakarų Lietuvos regiono poreikiai, kylantys iš Klaipėdos ekonominės plėtros strategijos (KEPS 2030);
- ✓ Papildomi poreikiai, kylantys iš mokslo ir technologijų parkų, inovacinių centrų, verslo inkubatorių infrastruktūros;
- ✓ Klaipėdos miesto poreikiai, siekiant sukurti gyvybingą miesto kvartalą bei pritraukti privataus kapitalo investuotojus.

3.1 Klaipėdos miesto ir Vakarų Lietuvos regiono poreikiai

Klaipėda yra pasirinkusi aukštos pridėtinės vertės plėtros kryptį, tai atsispindi numatytoje prioritetoje ekonominio augimo kryptyse: stiprinti ir plėtoti jūrinę ekonomiką, bio-ekonomiką, pažangios pramonės ekonomiką bei kūrybinę ir paslaugų ekonomiką.

Klaipėdos universitetas, išgryninęs savo specializaciją kaip jūros mokslo tyrimų ir studijų universitetas, kur didelis dėmesys skiriamas aplinkosaugai, biologijai, kranto valdymui, mėlynajai ekonomikai, jūros inžinerijai, yra vienas iš 7-ių strategijos įgyvendinimo partnerių, kuris turi unikalų mokslo potencialą bei plačias verslo plėtros galimybes KU miestelio teritorijoje.

Teritorija dėl savo artumo Klaipėdos miesto centrui (skiria tik geležinkelis), istorinės vertės (esamo kultūros paveldo), gerai išvystytos aplinkos infrastruktūros (urbanizuota miesto dalis, pasižyminti gyvenamųjų kvartalų, verslo, socialinės bei visuomeninės paskirties objektų pasiūla) yra svarbi ir vertinga miesto dalis. Teritorija turi visas galimybes tapti gyvybinga miesto urbanistinės sistemos dalimi, kurioje būtų ne tik patogu dirbti, bet ir leisti laisvalaikį bei gyventi.

Siekiant identifikuoti analizuojamoje teritorijoje vystytinų veiklų funkcines paskirtis tolimesnei analizei, buvo atlikta detali Klaipėdos miesto ekonominės plėtros strategijos iki 2030 m. (KEPS 2030) peržiūra bei išgryninti/ atrinkti tikslai ir priemonės, kurių realizacijai reikalinga fizinė infrastruktūra galėtų būti vystoma analizuojamoje teritorijoje. Žemiau pateikiame atrinktų tikslų ir priemonių sąrašą:

1. Sukurti palankias sąlygas verslui, investuotojams ir talentams:
 - ✓ Išvystyti smulkiam verslui palankią ekosistemą:
 - Siekti, kad Klaipėdos investicinė aplinka atitiktų modernaus verslo poreikius, auginti miesto ekonomikos strategijoje numatytas prioritетines kryptis bei sudaryti sąlygas Klaipėdoje dirbti ir gyventi aukščiausio lygio specialistams;
 - Įvertinti ir plėtoti esamų verslo inkubatorių galimybes, padėti prioritetinių sričių startuoliams augti, sukuriant reikiamas erdves ir „minkštąją“ infrastruktūrą. „Minkštoji“ infrastruktūra apimtų rezidentams skirtų bendradarbiavimo veiklų organizavimą, tikslinę informaciją apie renginius ir finansavimo galimybes teikimą;
 - Remti patalpų, tinkančių bendradarbystei, konversiją ir bendradarbystės patalpų įkūrimą talentams patraukliose vietose, dalinai finansuojant patalpų įsteigimo kaštus, perleidžiant savivaldybės valdomas erdves.
 - ✓ Sudaryti sąlygas pritraukti ir išlaikyti talentus:
 - Sukurti į tikslinius talentus orientuotus motyvacinus paketus, nustačius jų turinį (tiesioginė finansinė parama, persikėlimo ir gyvenimo Klaipėdoje kaštų dalinis ar visiškas dengimas), tikslinių talentų vertinimo kriterijus (aukštasis išsilavinimas, MTEP veikla ir kt.) ir pan.
2. Plėtoti inovatyvią ir ateities ekonomikos poreikius atitinkančią švietimo, mokslo ir studijų sistemą:
 - ✓ Didinti Klaipėdos mokslo ir studijų institucijų (toliau – aukštoji mokykla) konkurencingumą, tarptautiškumą, orientuojantis į ateities ekonomikos poreikius ir prioritетines biotechnologijų, jūrines ir energetikos sritis:
 - Sudaryti sąlygas aukštojo mokslo studijų horizontaliajam ir vertikaliam integralumui bei tęstinumui (studentų mobilumas tęsiant studijas skirtingose aukštojo mokslo institucijose);
 - ✓ Pritaikyti ikimokyklinio ir bendrojo ugdymo sistemą vietinių ir atvykusių gyventojų poreikiams:
 - Steigti tarptautinių ikimokyklinio ir bendrojo ugdymo įstaigų, kuriose būtų mokoma tarptautine mokymo programa anglų ir kitomis kalbomis;
 - Steigti gamtos mokslų, technologijų ir inžinerijos, matematikos ir menų (STEAM) centrą. Kelti mokytojų kvalifikaciją STEAM centre.
 - ✓ Sukurti į inovacijas orientuotą švietimo, mokslo ir verslo bendradarbiavimo ekosistemą:
 - Išvystyti KMTP kaip Klaipėdos regiono inovacijų, technologijų ir jų komercializavimo centrą, skatinantį inovacijas, inovatyvių produktų kūrimą Klaipėdai aktualiose srityse (jūrinėje, bioekonomikos, gamybos ir energetikos).
3. Tvariai naudoti jūrą:
 - ✓ Plėtoti jūrinių mokslų MTEP veiklą ir jai reikalingą infrastuktūrą:
 - Įkurti ir išplėtoti jūrinių kompetencijų centrą.
 1. Kurti bio- ir švaresnes technologijas:
 - ✓ Plėtoti bio-ekonomikos MTEP veiklą:
 - Įkurti bioekonomikos žinių centrą ir užtikrinti jo tęstinę veiklą, apimančią Lietuvos ir užsienio šalių bioekonomikos technologijų kūrimą, dalyvavimą tarptautinėse MTEP programose;
 - ✓ Skatinti naujų bioproduktų kūrimą ir bioekonomikos startuolių atsiradimą.
4. Plėtoti skaitmeninės kūrybos ir profesines paslaugas:
 - ✓ Pritraukti profesinių paslaugų centrų;
 - ✓ Didinti kūrybinių industrijų pritaikymą gamyboje;

- ✓ Išplėtoti verslo ir renginių turizmo skatinimo mechanizmą:
 - Plėtoti konferencinio turizmo infrastruktūrą;
 - Pritraukti ne žemesnės nei 4 žvaigždučių klasifikacijos viešbučių.

Remiantis KEPS 2030 įgyvendinimo pažangos 2018-2022 m. ataskaita, buvo įgyvendintos šios priemonės:

- ✓ Priemonėje numatytos smulkiam verslui skirtos bendradarbystės erdvės mieste yra šios:
 - „Lighthouse HUB“ inovatyvių technologijų miestelis - moderniausia ir vienintelė bendradarbystės erdvė Lietuvoje, su integruotomis įvairaus tipo apgyvendinimo paslaugomis (co-living kambariai, lofto tipo kambariai, miego kapsulės), mikro biurais, meditacijų ir susitikimų kambariais (iki 100 vietų) bei privačiu sporto klubu. Teritorijoje taip pat veikia priemonėje, kuri skirta sudaryti sąlygas aukštos pridėtinės vertės gamybos plėtrai, numatytas ir 2023 m. atidarytas „Baltijos skaitmeninių inovacijų centras“ (SIC) (virš 2 tūkst. kv. m). SIC skirtas inicijuoti naujų paslaugų ir produktų kūrimą, teikti skaitmeninių inovacijų projektų įgyvendinimo ir valdymo konsultacijas, plėtoti viešojo sektoriaus, verslo ir mokslo bendradarbiavimą, parengti tinkamą infrastruktūrą moksliniams tyrimams bei eksperimentinei plėtrai.
 - KUFA – pirmasis Klaipėdoje ir Vakarų Lietuvoje (nuo 2014 m.) kūrybinių industrijų inkubatorius „Kultūros fabrikas, turintis bendradarbystės erdvę, biuro patalpas-studijas bei konferencijų centrą (iki 200 sėdimų vietų) Klaipėdos centre;
 - KMTP – KU miestelio teritorijoje įsikūręs KMTP gali pasiūlyti patalpas biurams bei darbo vietas komandoms;
 - „TechZity“ startuolių ekosistemos centras (vystomas iki 2025 m. vidurio) – buvusios alaus gklos patalpose (15 tūkst. kv. m) planuojamas atidaryti naujas daugiafunkcinis traukos centras turės bendradarbystės ir biurų erdves, renginių sales (iki 650 vietų), nuomai skirtas gyv. patalpas (co-living), loftų patalpas, erdves bendruomenei, maitinimui bei sportui.

Tarpinė išvada: Bendradarbystės erdvių ir didesnių biurų užaugusioms įmonėms, paslaugų centrams, kt. pasiūla Klaipėdos mieste yra, tačiau taip pat juntamas kokybiškų, modernių patalpų trūkumas, ypač su papildoma paslaugų infrastruktūra. Tam tikra apimtimi šis poreikis galėtų būti realizuotas KU miestelio teritorijoje, atsižvelgus į KU miestelio mokslinį potencialą, Klaipėdos miesto biurų rinkos plėtros tendencijas bei perspektyvinius biurų projektus (plačiau žr. ataskaitos Priedą Nr. 1 „Klaipėdos rinkos konjunktūra“).

- ✓ Plėtojant ateities ekonomikos poreikius atitinkančią švietimo, mokslo ir studijų sistemą:
 - Vykdoma Klaipėdos licėjaus Tarptautinio bakalaureato diplomo programa (III ir IV gimnazijos klasės), skirta 16–19 metų mokiniams, norintiems geriau išmokti anglų kalbą, sėkmingiau pasirengti studijoms ir darbo karjerai. Mieste taip pat vykdoma bakalaureato pradinio ugdymo 3–11 metų vaikams programa. Pagal ją vaikai ugdomi Klaipėdos tarptautinėje mokykloje „Universa Via“, į kurią savo vaikus taip pat leidžia atvykusios užsieniečių šeimos.
 - Priemonėje numatytas Jūrinis STEAM centras 2024 metais bus atidarytas KU miestelio teritorijoje. Jame veiks keturios mokiniams skirtos laboratorijos: biologijos-chemijos, fizikos-inžinerijos, robotikos-informacinių technologijų bei specializuota jūros mokslų ir technologijų. Čia numatytos veiklos papildys KU jau vykdomas moksleiviams skirtas iniciatyvas (įkurta Žemynos gimnazija).

Tarpinė išvada: vietinių ir užsieniečių šeimų poreikius tenkina esamos ugdymo įstaigos (Klaipėdoje šiuo metu veikia dvi tarptautinės mokyklos – Klaipėdos licėjus ir tarptautinė m-kla „Universa Via“), kurios atidarytos, įgyvendinant KEPS 2030 strategiją. Realizuojant KU miestelio, kaip gyvybingos miesto dalies, sukūrimo koncepciją, teritorijoje būtų reikalingas darželis studijuojančių, dirbančių ir/ar gyvenančių šeimų poreikiams.

Remiantis KEPS 2030 įgyvendinimo pažangos 2018-2022 m. ataskaita, neįgyvendinta priemone laikomas konferencinio turizmo objektų trūkumas, kurį atlieptų: 1) tarptautinio lygio konferencijų centras (3-5 tūkst. dalyvių), turintis pakankamus maitinimo pajėgumus, plenarinių posėdžių sales ir nedidelę ekspozicijų salę ir 2) konferencijų centrai (min 500 dalyvių vienoje salėje).

Klaipėdoje didesni renginiai šiuo metu vyksta:

- Aula Magna auditorijų komplekse (PC Studlendas) (iki 600 vietų), kuriame ataskaitos rengimo metu buvo vykdomi konferencijų įrangos atnaujinimo darbai;

- KUFA – kūrybinių industrijų inkubatoriuje „Kultūros fabrikas, kuriame įrengtas konferencijų centras (iki 200 vietų) kartu su bendradarbystės erdvėmis bei biuro patalpomis-studijomis;
- Pilies muziejaus konferencijų salėje (iki 300 vietų);
- Švyturio arenoje – didelių renginių organizavimui;
- Vystomas TechZity“ startuolių ekosistemos centras taip pat planuoja pasiūlyti renginių sales (iki 650 vietų);
- Didesnių renginių organizavimo galimybė papildomai numatoma naujuose daugiafunkcinės paskirties sporto kompleksuose.

Tarpinė išvada: esamą konferencinio turizmo poreikį tenkina mieste veikiančios konferencijų centrai / didesnės salės, tame tarpe KU teritorijoje veikiantis Aula Magna auditorijų kompleksas, todėl šios funkcijos plėtros poreikio analizuojamoje teritorijoje kol kas nematome. Ateityje aktyviai plėtojamas konferencinis turizmas mieste lems išaugusį poreikį apgyvendinimo paslaugoms. Todėl teritorijoje tikslinga numatyti trumpalaikio apgyvendinimo - viešbučio veiklą, kuri būtų plėtojama kartu su konferenciniu centru pagal perspektyvinį to meto poreikį, arba kuris naudotųsi šalimais esančio auditorinio komplekso infrastruktūra.

Klaipėdos aukštosiose mokyklose studijuojantys užsieniečiai yra ne iki galo išnaudotas Klaipėdos miesto potencialas. Jeigu didžioji dalis jų nuspręstų pasilikti, tai reikšmingai prisidėtų prie ekonominio augimo ir aukštos kvalifikacijos darbuotojų trūkumo mažinimo. Tam papildomai turi būti sukurta prieinama darbo rinka ir palanki gyvenamoji aplinka bei ją aptarnaujanti socialinė infrastruktūra, pavyzdžiui, iki mokyklinio ugdymo įstaigos, paslaugų, medicinos ir/ar sporto centrai, kt.

3.2 Papildomi poreikiai, remiantis Lietuvos MTP apžvalga

Siekiant analizuojamos teritorijos identiteto ir konkurencingumo, papildomai buvo atlikta Lietuvos mokslo ir technologijų parkų, inovacinių centrų situacijos apžvalga. Atrinkti pagal veiklos principus panašūs objektai didžiuosiuose šalies miestuose (Saulėtekio slėnio MTP, Fizikos instituto MTP, Visorių ITP, „BOD Group“ inovacijų centras, Tech-Park Kaunas, Klaipėdos MTP).

Žemiau pateikta situacijos santrauka parengta, vertinant kompleksus kaip nekilnojamąjį turtą:

- ✓ Dauguma kompleksų yra integruoti į miesto teritorinę struktūrą, patogiai pasiekiami tiek viešuoju, tiek individualiu transportu, tačiau veikia kaip atskiros uždaros ekosistemos, kuriose sukonzentruotas mokslinis potencialas plėtojamas partnerystės su verslu pagrindais. Pagrindiniai šių parkų skirtumai kyla iš specializacijos krypčių, o konkurencinį pranašumą teikia prioritetinių mokslo sričių išskirtinumas.
- ✓ Didžioji dauguma parkų neturi nuosavybės teisių į žemę ir pastatus, o juos valdo panaudos arba nuomos būdu. Šis faktas tam tikrais atvejais gali komplikuoti infrastruktūros plėtrą, ypač jei nėra bendro sutarimo su žemės savininkais dėl infrastruktūros plėtros poreikio. Be to, neretais atvejais yra apribotas žemės sklypo naudojimo būdas, statinių aukštingumas, galima plėtra, taip pat yra kt. veiklos ribojimų.
- ✓ Dar vienas svarbus aspektas – dalininkų struktūra, kurioje dominuoja viešasis sektorius ir kurio dalyvavimas vystant veiklas neretai būna pasyvus, ypač jei nėra vieno dalininko lyderystės. Be to, tikėtini dalininkų nuomonių skirtumai dėl perspektyvinės plėtros (ypač dalininkų – mokslo institucijų atvejais), o ilgalaikių tikslų įgyvendinimas gali tapti problematiškas dėl dalininkų – valstybinių institucijų vykdomos politikos kaitos (keičiantis politinėms jėgoms).
- ✓ Visi teikia pagrindinę infrastruktūrą – patalpų nuomą, tačiau trūksta papildomų paslaugų, kurios būtų orientuotos į kokybiškos verslo su poilsio infrastruktūra aplinkos sukūrimą. Tam tikrais atvejais verslui trūksta tokių kompleksinių paslaugų, kaip lanksčių darbo vietų, poilsio erdvių, konferencijų ir mokymo salių, o dažnu atveju ir maitinimo, poilsio bei sveikatinimo paslaugų. Nors pastarosios paslaugos nėra tiesiogiai susijusios su vykdoma veikla, tačiau jos kuria bendrą aplinką, didina jos patrauklumą verslui, teikia pridėtinę vertę.
- ✓ Infrastruktūros kūrimas ir plėtra pagrinde finansuojama ES lėšomis, apie trečdalį visų investicijų sudaro privačios lėšos. Per valstybės paramą remiama inovacijai ir technologijų plėtrai reikalinga infrastruktūra. Valstybės ir savivaldybės institucijų lėšomis gali būti subsidijuojama parko pastatų statyba, rekonstravimas, remontas, patalpų ir inžinerinių tinklų įrengimas, ilgalaikio turto įsigijimas ir paslaugų teikimas remiamoms įmonėms.

Verslo inkubatorių, mokslo ir technologijų parkų, inovacinių centrų Lietuvoje analizė nekilnojamojo turto požiūriu parodė, kad visi jie veikia kaip uždaros ekosistemos, o pagrindinė fizinė infrastruktūra yra nepakankama. Verslui trūksta kompleksinių paslaugų, tokių kaip maitinimo, pramogų, sveikatinimo, o tam tikrais atvejais ir apgyvendinimo paslaugų, kurių pasiūla riboja žemės sklypų naudojimo būdas bei galima plėtra, privatų kapitalą trukdančios pritraukti kliūtys. KU miestelio teritorija, kuri turi plačias plėtros galimybes įvairių funkcinių paskirčių atžvilgiu, kas tuo pačiu lemia jos investicinį patrauklumą, turi visas galimybes tapti gyvybinga ir organiška miesto dalimi.

3.3 Klaipėdos miesto poreikiai

Siekiant identifikuoti Klaipėdos miesto poreikį biurams, prekybinėms patalpoms bei įvairiems apgyvendinimo tipams, kt., papildoma buvo atlikta aktualių NT rinkos segmentų analizė (plačiau žr. ataskaitos Priedą Nr. 1 „Klaipėdos rinkos konjunkštūra“).

3.4 Išvados ir rekomendacijos planuojamo Projekto atžvilgiu

Teritorija yra šalia judrios H. Manto g-vės, vienos iš pagrindinių Klaipėdos miesto arterinių gatvių, arti miesto centro, su labai geru pasiekiamu iš visų pusių ir geru matomumu, sukaupu moksliniu potencialiu, bei patenka į miesto zoną, kurioje miesto planavimo dokumentai leidžia daugiafunkcinės paskirties NT objektų vystymą.

Mokslinių tyrimų centrai, laboratorijos, biurai

Teritorijoje tikslinga tolesnė plėtra mokslinių tyrimų centrų, laboratorijų veiklai, papildant šias paskirtis biurų patalpomis pagal rinkos poreikį - IT, finansinių paslaugų bei kt. įmonių poreikiams. Tai:

- ✓ Suteiks galimybę į teritorija/miestą pritraukti naujas veiklas arba auginti esamas kompetencijas, kurioms reikia modernių biurų.
- ✓ Tolesnė teritorijos plėtra mokslinei – tiriamajai veiklai leis realizuoti KU plėtros poreikius ateityje, kurie šiuo metu nėra pilnai susiformavę.

Nors kokybiškoms administracinėms patalpoms mieste yra poreikis, šios paskirties plėtojimas teritorijoje rekomenduojamas **ribota apimtimi** dėl šių priežasčių:

- ✓ Darbuotojų skaičiaus augimas ryškesnis buvo tik paskutinius du metus – 4,9% ir 6,0% atitinkamai 2022 m. ir 2023 m., iki tol darbuotojų pokytis buvo minimalus arba neigiamas.
- ✓ Kokybiškų patalpų paklausą iš dalies tenkins planuojami nauji biurų projektai, iš kurių anksčiausiai bus įgyvendintas „Memelio miestas“, kuris pasiūlys aukščiausios klasės biurus.
- ✓ Teritorija funkcionuoja ne pilnai urbanizuotoje aplinkoje, šalia tipinių miesto gyvenamųjų kvartalų, todėl verslo požiūriu teritorija bus patraukli įvairioms įmonėms burtis tiek, kiek pavyks joje sukurti verslui patogią infrastruktūrą. Projekto vystymo pradžioje tai gali riboti patalpų paklausą tarp potencialių nuomininkų.
- ✓ Dėl vietos už miesto centrinės dalies ribų, teritorija bus patraukli įmonėms, kurių poreikį tenkins B klasės administracinės patalpos. Nors techninių-kokybinių charakteristikų požiūriu pirmumą turės nauji, profesionalios koncepcijos, optimalų kokybės-kainos santykį pasiūlę B klasės projektai, teks konkuruoti su visais B klasės biurais, kurių Klaipėdoje absoliuti dauguma.

Prekyba, paslaugos, laisvalaikis

Prekybinių patalpų plėtros potencialas **gana ribotas** dėl šių priežasčių:

- ✓ Prekybos centrų plotas tenkantis 1 000 gyventojų mieste yra vienas didžiausių šalyje, ir nusileidžia tik Šiauliams (atitinkamai 841 kv. m ir 956 kv. m).
- ✓ Teritorijoje veikiantis PC „Studlendas“ patenka tarp didžiausių Klaipėdos prekybos centrų ir yra skirtas šios miesto dalies poreikiams aptarnauti (veikia IKI maisto operatorius bei keletas specializuotų maisto krautuvėlių, vaistinė, drabužių, avalynės, juvelyrikos, kt. parduotuvės, maitinimo zona ir paslaugos, „Apelsinas“ sporto klubas).

Vis tik nedideli prekybinių patalpų plotai komercinių-mokslinių pastatų pirmuosiuose aukštuose suteiktų visam NT kompleksui savitumo, kurtų identitetą ir prisidėtų prie patrauklios verslo aplinkos kūrimo bei pėstiesiems patogios infrastruktūros formavimo. Papildomai, šios paskirties patalpos būtų ypač naudingos funkciniam ryšiams su Klaipėdos parku sukurti ir juos išlaikyti.

Atsižvelgus į teritorijos urbanistinę aplinką bei galimus teritorijos planavimo sprendinius, išvelgiamas tikslingumas vystyti komercijai alternatyvaus formato paslaugų ir laisvalaikio paskirties objektus, kuriems svarbus patogus pasiekiamumas, geras matomumas, erdvus automobilių parkavimas. Tarp tokių galėtų būti:

- Daugiafunkcinis medicinos kompleksas, orientuotas į Klaipėdos miesto ir gretimų gyvenviečių ar net visos vakarų Lietuvos poreikius;
- Laisvalaikio ir sveikatinimo centras su geoterminio vandens baseinu ir pirčių kompleksu, skirtas teritorijos, artimos aplinkos ir miesto gyventojų poreikiams;
- Daugiafunkcinis sporto, paslaugų ir sveikatingumo kompleksas, skirtas teritorijos, artimos aplinkos ir gretimų mikrorajonų gyventojams (visų pirma KU studijuojančiam jaunimui ir dirbančiam personalui, teritorijoje ir greta dirbantiems ir gyvenantiems asmenims). Kadangi tokie objektai paprastai teikia pridėtinę, bet ne finansinę naudą, planuojant teritorijoje šios paskirties objektą, tikslinga paieškoti sinerginių ryšių su šalimais veikiančiais šios paskirties objektais (pvz., KU Žemynos gimnazija, kt.).

Apgyvendinimas

Turto pritaikymas apgyvendinimo paskirčiai vietos ir rinkos konjunktūros požiūriais laikomas **labiausiai tinkamu sprendimu** dėl šių priežasčių:

- ✓ Nors naujų šios paskirties projektų yra nemažai, neišnaudotų galimybių taip pat yra daug, ypač analizuojamoje miesto dalyje, kurioje trūksta naujų būsto projektų (iki 45% planuojamos pasiūlos bus įgyvendinta miesto centre, ir dar apie 50% - atokesnėse nuo centro teritorijose, pagrinde Tauralaukyje).
- ✓ Miesto centre skelbiamų projektų turinys suteikia pagrindo manyti, kad dauguma jų bus orientuoti į aukštesnių pajamų pirkėją, todėl matoma niša ekonominės klasės segmentui teritorijoje šalia miesto centro.
- ✓ Teritorijoje vystoma verslo ir socialinė infrastruktūra bei betarpiškas miesto infrastruktūros prieinamumas suteiks kokybiškas bei komfortiškas gyvenimo sąlygas, o tai didins čia vystomo būsto paklausą bei jo konkurencingumą (tikėtina aukštesnės ekonominės klasės butų kaina).
- ✓ Galimybė vystyti gyvenamąjį būstą didins teritorijos investicinį patrauklumą bei leis lengviau pritraukti privatų kapitalą ne tik gyvenamosios, bet ir kitų paskirčių objektų vystymui, o tai paspartins visos teritorijos išvystymą.
- ✓ Minimaliai, bent trečdalį viso pastatų ploto skiriant apgyvendinimo paskirčiai, leis sukurti gyvybingą ir bendruomenišką kvartalą, darniai įsiliejantį į miesto urbanistinį audinį.

Vertinant būsimą teritorijos bendruomenės sudėtį bei galimus teritorijos planavimo sprendinius, išvelgiamas tikslingumas vystyti įvairaus tipo apgyvendinimą, tame tarpe tradicinei nuomai skirtą būstą bei bendruomeniško gyvenimo (co-living) būstą. Tai suteiks daugiau galimybių atliepti įvairių bendruomenės narių poreikius bei valdyti apgyvendinimo pasiūlos perviršį:

- ✓ Pastarųjų dviejų metų Klaipėdos demografinė situacija rodo augantį gyventojų skaičių, pagrinde sąlygotą karo emigrantų iš Ukrainos, ieškančių patrauklių nuomos alternatyvų;
- ✓ Atsižvelgus į Klaipėdos verslo perspektyvas, t.t. „mėlynąjį proveržį“, įvairaus tipo būsto nuoma (trumpalaikė ir ilgalaikė) būtų patraukli mieste besikuriantiems jauniems specialistams, kurie kol kas finansiškai nėra pajėgūs įsigyti nuosavo būsto, taip pat į Klaipėdos miestą laikinam darbui atvykstantiems užsieniečiams.

4. Teritorijos vystymo galimybių analizė

4.1 Ribojančios sąlygos, prielaidos ir aplinkybės

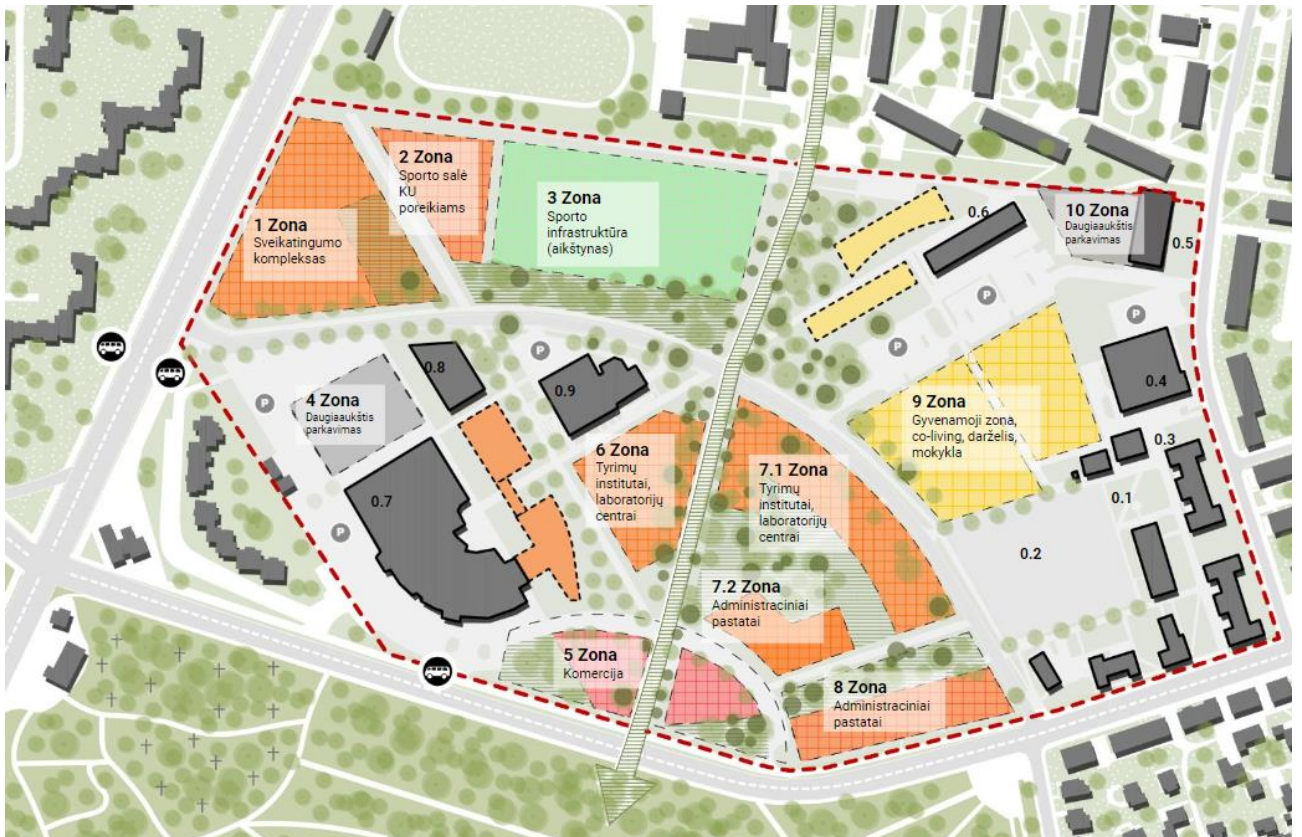
Geriausios teritorijos vystymo alternatyvos paieškoje vadovavomės šiais kriterijais:

- ✓ Fiziškai įmanoma;
- ✓ Teisiškai leistina;
- ✓ Leidžia gauti didžiausias pajamas;
- ✓ Kuria pridėtinę vertę ir integruoja turtą į supančią aplinką.

Vertindami analizuojamos teritorijos vystymo alternatyvas, vadovavomės miesto teritorijų planavimo sprendiniais, subrangovo MB „Blauland“ parengtu teritorijos zonavimu, KU ir rinkos poreikiu bei kitomis žemiau pateiktomis sąlygomis ir papildomomis prielaidomis.

Analizuojama teritorija sąlyginai skaidoma į sustambintas zonas (plačiau žr. žemiau pateiktą paveikslą), kurioms nustatomi konkretūs užstatymo parametrai (įskaitant, bet neapsiribojant, žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis ir intensyvumas, pastatų aukštis ir bendras plotas, automobilių parkavimo tipas, kt.):

- ✓ Teritorijos perspektyvinė plėtra planuojama, atsižvelgus į teritorijai taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Papildomai **daroma prielaida, kad teritorijos vystymo eigoje aukštos įtampos elektros perdavimo oro linijos bus pakeistos požemine kabelių linija, o esamoje apsaugos zonoje bus galima naujų pastatų statyba. Tai yra esminė teritorijos plėtros sąlyga.**
- ✓ Daroma prielaida, kad esamas inžinerinių įrenginių tinklas bus plečiamas, papildomai nutiesiant naujus tinklus iki neurbanizuotų teritorijos vietų.



6 pav. Teritorijos zonavimas

- ✓ Daroma prielaida, kad koreguojant teritorijos DP, bus galimybė papildyti žemės sklypo naudojimo būdą, nurodant būdą ir (ar) pobūdį, numatytus Klaipėdos BP, LR įstatymų bei jų įgyvendinamųjų

teisės aktų nustatyta tvarka, tokiu būdu įgyjant galimybę maksimaliam ir geriausiam teritorijos panaudojimui.

- ✓ Teritorijos zonavimui įtakos turi esama urbanistinė aplinka, esama ir siūloma gamtinė struktūra, esami ir potencialūs pėsčiųjų bei dviratininkų ryšiai.
- ✓ Planuojamas statybų apimtis lemia teritorijoje galimas sukurti automobilių parkavimo vietų skaičius. Parkavimo poreikis sprendžiamas pagal STR, atsižvelgus į planuojamas funkcines paskirtis.

4.2 Teritorijos vystymo alternatyvos

Atsižvelgus į Klaipėdos miesto ir KU poreikius, nekilojamojo turto rinkos tyrimų rezultatus, taip pat šios miesto dalies vystymosi perspektyvas, analizuojamos teritorijos lokaciją, supančią aplinką ir pasiekiamumą, teritorijos technines charakteristikas, žemiau lentelėje pateikiamas teritorijos funkcinis zonavimas.

4 lentelė Teritorijos funkcinis zonavimas

Zonos Nr.	Tikslinė naudojimo paskirtis	Preliminarus zonos plotas, kv. m
1	Gydymo ir paslaugų (sveikatingumo centras, klinika, kt.)	11 000
2	Sporto ir paslaugų (sporto centras, sporto klubas, kt.)	3 500
3	Sporto (sporto centras, sporto aikštynai, kt.) / Rezervinė teritorija	20 000
4	Daugiaaukštis parkavimas 1	4 800
5	Prekybos ir paslaugų	11 000
6	Mokslo (tyrimų institutai, laboratorijų centrai, kt.,)	6 500
7	Mokslo / Administracinė (tyrimų institutai, laboratorijų centrai, admin. pastatai)	16 500
8	Administracinė (administraciniai pastatai)	7 000
9	Apgyvandinimo paslaugų, mokslo (gyvenamoji įv. socialinėms grupėms, darželis)	10 500
10	Daugiaaukštis parkavimas 2	3 500

Siekiant apsaugoti teritoriją nuo intensyvių automobilių srautų, automobilių parkavimas koncentruojamas teritorijos pakraščiuose, teritorijos viduje paliekant erdvę žaliųjų ir rekreacinių zonų įrengimui (parkui, aikštei, pėsčiųjų ir dviračių takams, kt.). Tuo tikslu planuojamos dvi daugiaaukštės automobilių saugyklos įvairių paskirčių aptarnavimui – sportui, komercijai, tyrimų institutams, laboratorijų centrams, kt. (gydymo, administracinei ir apgyvendinimo funkcijoms numatomi atskiri parkavimai):

1. Zonoje 4 - esamos lauko parkavimo aikštelės vietoje šalia PC Studlendas. Skiriama PC Studlendas pirkėjams, Aula Magna auditorijai, taip pat naujai planuojamo sporto komplekso lankytojams bei tyrimų institutų, laboratorijų darbuotojams;
2. Zonoje 10 - esamo sandėlio vietoje šalia bendrabučių, skiriama naujai planuojamų tyrimų institutų, laboratorijų darbuotojams ir iš dalies apgyvendinimo komplekso nuomininkams (dėstytojams, jauniems specialistams, kt.).

Po naujai planuojamais pastatais (sveikatingumo kompleksu, tyrimų ir laboratorijų centrais, administraciniais bei apgyvendinimo pastatais) numatoma požeminio (-1 lygio) ir/arba cokolinio aukšto pritaikymo automobilių parkavimui galimybė, jei jos įgyvendinimas finansiškai pagrįstas (atskirai vertinama rengiant atskiros zonos užstatymo planą, vadovaujantis DP sprendiniais).

Kadangi zona 1 (sveikatingumo kompleksas) ir zona 8 (administraciniai pastatai) planuojami teritorijos pakraščiuose, šalia intensyvaus eismo gatvių, papildomai šalia šių pastatų numatomos lauko parkavimo aikštelės. Zonai 5 (komercija) skiriama keletas parkavimo vietų šalia būsimų pastatų, taip pat ir zonoje 9 – šalia darželio. Papildomos nedidelės (lauko) parkavimo aikštelės gali būti įrengtos ir šalia pastatų teritorijos viduje.

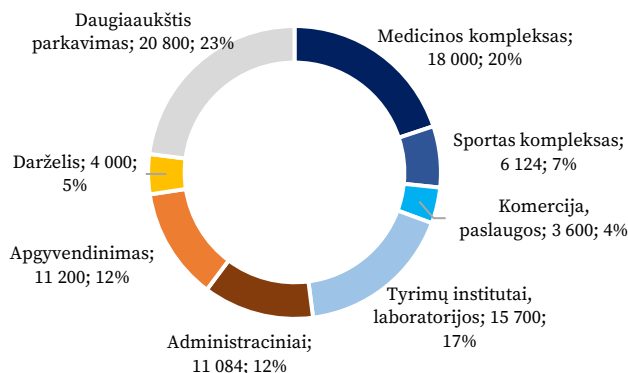
Zonose 1, 7, 8, 9 numatomi didesni užstatymo rodikliai (palyginus su kitomis) dėl jose planuojamo požeminio, o kai kuriais atvejais ir antžeminio, parkavimo, tačiau bendrai visai teritorijai skaičiuojami rodikliai neviršija maksimalių dydžių (didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1,6, užstatymo tankis 18,3%).

Remiantis galimu teritorijos skirstymu, analizės apimtyje nagrinėjamos 3 teritorijos vystymo alternatyvos (žr. žemiau pateiktas lenteles), kurių esminiai skirtumai matomi zonose 3 ir 7 – mažinamas sportui skirtas sklypo plotas bei didinamas mokslo / apgyvendinimo paskirčių plotas, siekiant nustatyti maksimalų ir geriausią teritorijos vystymo scenarijų, kuris atlieps daugumos poreikius.

5 lentelė Teritorijos vystymo alternatyva 1

Zonos Nr.	Pastatų paskirtis	Preliminarus pastatų bendras plotas, kv. m	Planuojamas parkavimas	Preliminarus parkavimo poreikis, vnt.
1	Sveikatingumo kompleksas	18 000	Pož. / antž.	348+72
2	Sporto salė KU poreikiams	1 244	Daugiaaukštis 1	10+170
3	Sporto infrastruktūra, sporto aikštynai (koncesininko infrastruktūra)	300 (+4 580 kv. m aikštynai)	Daugiaaukštis 1	20
4	Daugiaaukštis parkavimas 1 (406 vnt.)	13 000	-	-
5	Komercija	3 600	Antž.	42
6	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	7 700	Daugiaaukštis 1	206
7.1	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	8 000	Daugiaaukštis 2	213
7.2	Administraciniai pastatai	8 400	Pož.	269
8	Administraciniai pastatai	2 684	Antž.	86
9	Co-living ((120 kamb.)	3 600	Pož.	60
	Ilgalaikė nuoma (171 butas)	7 600	Pož.	135
	Darželis	4 000	Antž.	7
10	Daugiaaukštis parkavimas 2 (244 vnt.)	7 800	-	-
Viso:		85 928	-	1 638

Teritorijos vystymo alternatyva 1 numato sporto komplekso vystymą zonose 2 ir 3, remiantis viešojo pirkimo informacija dėl investuotojo – koncesininko atrankos (PPP projektas). Projektu siekiama užtikrinti, sporto infrastruktūros sukūrimą, kuris padidintų krepšinio, rankinio, salės futbolo, tinklinio sporto ir kitų šakų prieinamumą studentams, miesto bendruomenei ir sudarytų sąlygas sporto ir fizinio aktyvumo plėtrai mieste. Investuotojas privalės užtikrinti kokybišką sporto komplekso funkcionavimą bei priežiūrą.



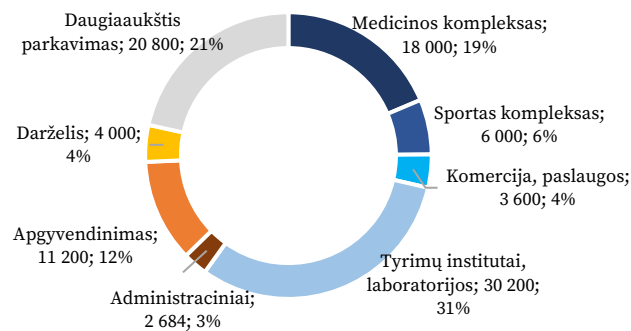
7 pav. Alternatyva 1 funkcinė struktūra

Remiantis viešojo pirkimo informacija, investuotojas generuos pajamas iš koncesininko sporto infrastruktūros. Komercinės pajamos iš sporto salės bus generuojamos tik tomis valandomis, kuriomis sporto salė nėra naudojama KU poreikiams. Mokėjimai koncesininkui už sukurtą sporto salę bei paslaugų teikimą nenumatomi. Pagal šiuo metu galiojančius skaičiavimus, koncesininkui perduodamos projektavimo, statybos, eksploatavimo, priežiūros ir teikiamų viešųjų paslaugų rizikos, sukuriant bei įrengiant KU poreikius atitinkančią sporto salę ir koncesininko sporto infrastruktūrą, bei ją prižiūrint visą koncesijos sutarties laikotarpį 17 metų.

Alternatyviai, geriausios teritorijos vystymo krypties paieškoje, analizuojami kiti vystymo modeliai, pagal kuriuos sporto paskirtis paliekama, tačiau šiai paskirčiai skirtas žemės sklypo plotas mažinamas iki zonos 2 ploto, t.y. 3 500 kv. m, alternatyviai zonoje 3 vystant kitas funkcines paskirtis.

6 lentelė Teritorijos vystymo alternatyva 2

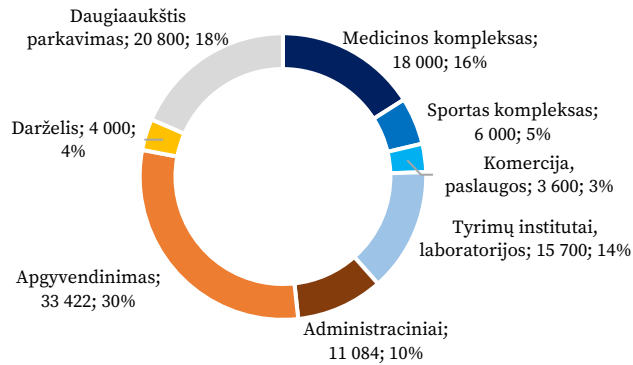
Zonos Nr.	Pastatų paskirtis	Preliminarus pastatų bendras plotas, kv. m	Planuojamas parkavimas	Preliminarus parkavimo poreikis, vnt.
1	Sveikatingumo kompleksas	18 000	Pož. / antž.	348+72
2	Sporto kompleksas	6 000	Daugiaaukštis 1	140
3	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	12 500	Antž.	400
4	Daugiaaukštis parkavimas 1 (406 vnt.)	13 000	-	-
5	Komercija	3 600	Antž.	42
6	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	7 700	Daugiaaukštis 1	206
7.1	Vieša erdvė	-	-	-
7.2	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	10 000	Daugiaaukštis 1, 2	267
8	Administraciniai pastatai	2 684	Antž.	86
9	Co-living ((120 kamb.)	3 600	Pož.	60
	Ilgalaikė nuoma (171 butas)	7 600	Pož.	135
	Darželis	4 000	Antž	7
10	Daugiaaukštis parkavimas 2 (244 vnt.)	7 800	-	-
Viso:		96 484	-	1 763



8 pav. Alternatyva 2 funkcinė struktūra

7 lentelė Teritorijos vystymo alternatyva 3

Zonos Nr.	Pastatų paskirtis	Preliminarus pastatų bendras plotas, kv. m	Planuojamas parkavimas	Preliminarus parkavimo poreikis, vnt.
1	Sveikatingumo kompleksas	18 000	Pož. / antž.	348+72
2	Sporto kompleksas	6 000	Daugiaaukštis 1	140
3	Apgyvandinimo	22 222	Antž.	400
4	Daugiaaukštis parkavimas 1 (406 vnt.)	13 000	-	-
5	Komercija	3 600	Antž.	42
6	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	7 700	Daugiaaukštis 1	206
7.1	Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	8 000	Daugiaaukštis 2	213
7.2	Administraciniai pastatai	8 400	Pož.	269
8	Administraciniai pastatai	2 684	Antž.	86
9	Co-living ((120 kamb.)	3 600	Pož.	60
	Ilgalaikė nuoma (171 butas)	7 600	Pož.	135
	Darželis	4 000	Antž	7
10	Daugiaaukštis parkavimas 2 (244 vnt.)	7 800	-	-
Viso:		112 606	-	1 978



9 pav. Alternatyva 3 funkcinė struktūra

Galutinio teritorijos vystymo modelio parinkimas priklausys nuo atliktos finansinės ir ekonominės analizės rezultatų (plačiau žr. ataskaitos skyrius Nr. 5 „Finansinė analizė“ ir 6 „Ekonominė analizė“).

5. Finansinė analizė

Finansinė analizė atliekama nagrinėjant finansinius projekto įgyvendinimo alternatyvų pinigų srautus. Jai atlikti naudojamas pinigų srautų metodas: projekto išlaidos (investicijos, veiklos sąnaudos, mokesčiai ir pan.) suprantamos kaip neigiami pinigų srautai, o projekto įplaukos (finansavimas, likutinė vertė, veiklos pajamos ir pan.) – kaip teigiami pinigų srautai. Finansiniams rodikliams apskaičiuoti viso ataskaitinio laikotarpio grynujų pinigų srautai diskontuojami.

Pagrindiniai finansinės analizės rezultatų rodikliai – investicijų ir kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV) ir vidinė gražos norma (FVGN). Finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV), gaunama sudėjus diskontuotų pinigų srautų skaičius per projekto gyvavimo laikotarpį, parodo projekto naudą, išreikštą dabartine pinigų verte. Finansinė vidinė gražos norma (FVGN) – diskonto norma, kuriai esant investicijų vertė lygi grynujų pinigų srautų vertei, t. y. diskonto norma, su kuria grynoji dabartinė investicijų vertė lygi nuliui. Jeigu FVGN didesnė už rinkoje esančią palūkanų normą, vadinasi, projektas duos didesnę naudą už lėšų skolinimosi išlaidas.

Projekto finansinė analizė atliekama šiuo eiliškumu:

1. Pasirenkamas projekto ekonominės veiklos sektorius ir nurodomas projekto ataskaitinis laikotarpis;
2. Nurodoma finansinė diskonto norma (FDN);
3. Nurodomi projekto lėšų srautai (investicijos, investicijų likutinė vertė, veiklos pajamos, veiklos išlaidos, mokesčiai ir finansavimas);
4. Apskaičiuojami finansiniai rodikliai ir pateikiama išvada dėl projekto gyvybingumo.

5.1 Projekto ataskaitinis laikotarpis

Projekto ataskaitinis laikotarpis apima tiek projekto investicijų laikotarpį (infrastruktūros kūrimo), tiek veiklos vykdymo laikotarpį, ir yra 10 metų nuo 2025 iki 2034 metų. Ilgesnės prognozės laikomos mažiau patikimomis.

5.2 Finansinė diskonto norma

Laiko įtaka pinigų srautų vertei nustatoma naudojant diskonto normą - tai koeficientas, kurį dauginant iš būsimų pinigų nominalios vertės, apskaičiuojama dabartinė jų vertė.

Remiantis Europos Komisijos kaštų-naudos rengimo rekomendacijomis (angl. *Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects*), Lietuvoje įgyvendinamiems investicijų projektams finansinė diskonto norma (FDN) turi būti nustatyta atskiru LR Finansų ministerijos priimtu teisės aktu. Siekiant išlaikyti pažangos lėšų vertinimo tęstinumą bei atsižvelgiant į Lietuvos socialinę-ekonominę aplinką, taikoma 4% FDN. Taikant nustatytą FDN, analizė atliekama realiomis kainomis, t.y. prognozuojami pinigų srautai nekoreguojami dėl infliacijos.

5.3 Projekto lėšų srautai

Projekto lėšų srautų analizė apima projekto investicijų, projekto investicijų likutinės vertės, projekto veiklos pajamų, projekto veiklos išlaidų, projekto mokesčių ir projekto finansavimo analizę.

5.3.1 Projekto investicijos

Tai visos projekto veikloms įgyvendinti reikalingos išlaidos, kurias planuojama patirti sukuriant apibrėžtus projekto rezultatus. Pinigų srautų skaičiavimuose daroma prielaida, kad projektas turi aiškų vystymo biudžetą, kuriame atsispindi detalaus plano korekcijos ir projektavimo kaštai, infrastruktūros plėtros mokesčiai, infrastruktūros (tame tarpe eigoje aukštos įtampos elektros perdavimo oro linijos pakeitimas požemine kabelių linija) ir automobilių parkavimo įrengimo kaštai, pastatų statybos kaštai, projekto valdymo ir nenumatytos išlaidos, kt.

Skaičiuojant statybos kaštus už pagrindą buvo imti rinkos palyginamieji duomenys (šaltiniai: VĮ Registrų centras duomenų bazė, UAB "Sistela" nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynas, Newsec duomenų bazė apie analogiškų objektų statybos kaštus bei rinkos informacija gauta iš statybos ir NT vystymo įmonių). Žemiau lentelėje pateiktos teritorijos vystymo biudžeto skaičiavimų prielaidos skirtingoms vystymo alternatyvoms.

8 lentelė Vystymo biudžeto sudarymo prielaidos

Darbai	Kaina (be PVM)	
Sveikatingumo komplekso / komercinių patalpų statyba	1 800	EUR/kv. m
Sporto komplekso statyba*	1 500	EUR/kv. m
Tyrimų institutų, laboratorijų statyba su apdaila	1 600	EUR/kv. m
Administracinių pastatų statyba su apdaila	1 800	EUR/kv. m
Co-living / butų nuomai statyba su įrengimu	2 100	EUR/kv. m
Darželio statyba	2 100	EUR/kv. m
Griovimas	30	EUR/kv. m
Daugiaaukštis parkavimas	550	EUR/kv. m
Požeminis parkavimas	700	EUR/kv. m
Antžeminis parkavimas	60	EUR/kv. m
Viešųjų erdvių sutvarkymas (gerbūvis)	20	EUR/kv. m
El. perdavimo oro linijos pakeitimas požemine kabelių linija	1 000	EUR/m
Infrastruktūros mokesčio tarifas S1	5,15	EUR/kv. m
Infrastruktūros mokesčio tarifas S2	5,15	EUR/kv. m
Projektavimo darbai	2,5%	nuo statybų kainos
Projekto valdymas	1,5%	nuo statybų kainos
Techninė priežiūra	1,5%	nuo statybų kainos
Nenumatytos išlaidos	3,5%	nuo statybų kainos

*- Alternatyvų 2, 3 statybų kaina. Alternatyvos 1 sporto komplekso sukūrimo kaštai skaičiuojami remiantis viešojo pirkimo informacija, kuri indikuoja planuojamas investicijas (2021 m. skaičiavimai): apie 3,5 mln. EUR (realia verte su PVM), iš kurios sporto salė apie 1,0 mln. EUR ir sporto infrastruktūra apie 2,5 mln. EUR.

Priklausomai nuo projekto veiklų įgyvendinimo eigos, atitinkamai dalimis paskirstoma investicijų vertė per projekto investicijų laikotarpį. Pirmaisiais projekto ataskaitinio laikotarpio metais bus reikalinga atlikti detaliojo plano korekcijas, projektavimą bei gauti SLD pirmiems planuojamiems pastatams. Daroma prielaida, kad prireiks iki 5, 6 ar 7 metų, priklausomai nuo konkrečios alternatyvos, pilnai išvystyti visą NT kompleksą. Atskiro projekto įgyvendinimo terminai priklausys nuo teritorijoje planuojamų statyti pastatų

paskirčių. Pvz., planuojamam didesniai tyrimų ir laboratorinių centrų kiekiui įsisavinti prireiks daugiau laiko, todėl Alternatyvos 2 atveju planuojamas ilgesnis statybų laikotarpis. Žemiau lentelėje pateiktas preliminarus teritorijos vystymo biudžetas skirtingoms vystymo alternatyvoms.

9 lentelė Preliminarus vystymo biudžetas

Darbai	Kaina, EUR (be PVM)	Projekto įgyvendinimo terminas (metais)
Alternatyva 1	159 503 757	5
Alternatyva 2	172 965 188	7
Alternatyva 3	201 815 703	5

Galutinis teritorijos vystymo biudžetas priklausys nuo techninio projekto sprendinių ir bus žinomas tik parengus techninį projektą. Pažymėtina, kad alternatyvų pelningumo rodikliai ypač jautrūs vystymo kaštams, todėl kritiškai svarbu parinkti finansiškai optimalius planavimo sprendinius (pvz., vietoj požeminio parkavimo planuoti parkavimą cokoliniame aukšte arba tik antžeminį parkavimą, taip pat paruošti teritoriją investicijoms – tai yra valstybės ir/arba savivaldybės lėšomis pakeisti aukštos įtampos elektros perdavimo oro liniją požemine) bei viso proceso metu vykdyti nuolatinę statybos kaštų kontrolę, neviršijant iš anksto suplanuotų sumų.

5.3.2 Investicijų likutinė vertė

Tai ilgalaikio turto vertė pasibaigus projekto ataskaitiniam laikotarpiui. Kadangi turto naudingo tarnavimo laikotarpis yra ilgesnis už projekto ataskaitinį laikotarpį, turto vertė apskaičiuojama ir nurodoma paskutiniiais ataskaitinio laikotarpio metais. Kadangi projekto metu sukurtą turtą galima parduoti, pardavimo kainos metodas laikomas patikimu ir tinkamu skaičiavimu būdu likutinei vertei apskaičiuoti.

Šiuo atveju, likutinė vertė prilyginama turto pardavimo kainai, įvertintai projekto ataskaitinio laikotarpio pabaigos dienai, neatsižvelgiant į galimą infliacijos poveikį turto kainai. Turto pardavimo kaina nustatoma tiesioginio pajamų kapitalizavimo metodu, atsižvelgus į rinkos informaciją, taikant kapitalizavimo normą, būdingą kiekvienam NT segmentui individualiai.

10 lentelė Kapitalizacijos normos

Pastatų paskirtis	Kaina (kap. norma), %
Sveikatingumo kompleksas	7,50%
Sporto kompleksas	9,00%
Komercija	7,50%
Tyrimų institutai, laboratorijų centrai	8,00%
Administraciniai pastatai	7,50%
Apgyvendinimas (co-living, ilgalaikė nuoma)	6,00%
Darželis	7,50%

5.3.3 Projekto veiklos pajamos

Projekto veiklos pajamos – pajamos, kurios yra tiesiogiai gaunamos iš vartotojų už prekes ir/arba paslaugas, kurios sukuriama įgyvendinant projektą. Projekto veiklos pajamoms priskiriamos tos pajamos, kurios yra uždirbamos naudojant projekto metu kuriamą ar jau sukurtą turtą, tai yra į projekto veiklos pajamas įtraukiamos tik projekto veiklos pajamos, o ne visos organizacijos, įstaigos ir/arba įmonės pajamos, jeigu projektas apima tik dalį veiklos didelėje organizacijoje.

Daroma prielaida, kad gaunamos nuomos pajamos už teritorijoje vystomus pastatus, išskyrus šiuos atvejus:

- ✓ Sporto salė su sporto infrastruktūra ir aikštynais (Alternatyva 1) – šiuo atveju modeliuojamas išperkamosios nuomos scenarijus;
- ✓ Apgyvendinimas (Alternatyva 3) – modeliuojamos pajamos iš būsto pardavimo.

Žemiau lentelėje pateikiamos skaičiavimuose naudojamos prielaidos ir jų dydžiai. Pajamų prognozė yra grindžiama VĮ Registrų centras sandorių duomenų baze, Newsec duomenų baze, Klaipėdos NT rinkos apžvalgomis bei rinkos vystymosi perspektyvomis, o taip pat dabartinėmis nuomos kainomis, kurios prašomos už kaimynystėje esančius panašius NT objektus.

11 lentelė Pajamų dydžio prielaidos

Darbai	Vidutinė nuomos kaina (be PVM)	
Sveikatingumo kompleksas	14,0	EUR/kv. m
Sporto kompleksas	10,0	EUR/kv. m
Komercinės patalpos	17,0	EUR/kv. m
Tyrimų institutų, laboratorijos	12,0	EUR/kv. m
Administracinės patalpos	15,0	EUR/kv. m
Co-living nuoma (apgyvendinimas)	450	EUR/kambariui
Ilgalaikė nuoma (apgyvendinimas)	500	EUR/butui
Darželis	14,0	EUR/kv. m
Požeminis parkavimas	50,0	EUR/vietai
Antžeminis parkavimas	35,0	EUR/vietai

Daugiaaukščio parkavimo pajamos modeliuojamos parkavimo operatoriaus Unipark veiklos pagrindu. Skaičiuojama, kad mokestis už automobilių parkavimą daugiaaukštėse automobilių saugyklose 1 ir 2 bus renkamas darbo valandomis, vidutiniškai 22 d.d./mėn. ir 8 val./d.d. po 0,6 EUR/val.

Projekto įėjimo į rinką metu tam tikroms funkciniams paskirtims (pagrindė administracinėms patalpoms ir apgyvendinimui) prognozuojama didesnė vakansija, kuri kelių metų bėgyje stabilizuojasi, o jos tolimesnis kitimas priimamas pastovus, bazinis 5% vakansijos (neužimtumo), netekimų lygis.

Visas alternatyvų veiklos pajamų prognozes žr. ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

5.3.4 Projekto veiklos išlaidos

Visų alternatyvų atveju daroma prielaida, kad patalpos bus nuomojamos *triple-net* nuomos pagrindu (išskyrus co-living segmentą, kur pagal esamą rinkos praktiką nuomininkai dengs tik tiesioginius mokesčius), t.y.:

- ✓ nuomininkai dengs *tiesioginius mokesčius* (elektra, vanduo, šildymas / šaldymas) pagal faktiškai sunaudotus resursus ir pateiktas sąskaitas, bei
- ✓ papildomai mokės *netiesioginį mokestį už suteiktas paslaugas* (pvz., šiukšlių išvežimą; bendro naudojimo patalpų, pastato fasado ir teritorijos, priklausančios pastatui, valymą; pastato ir automobilių stovėjimo aikštelės bendrą ir techninę apsaugą, taip pat jų techninę priežiūrą;
- ✓ *kitas paslaugas*, reikalingas normaliam pastato funkcionavimui užtikrinti) bei *kitus mokesčius*, įskaitant draudimą, NT mokesčius, kompensuojant turto savininko patirtas išlaidas.

Esant vakansijai, šios išlaidos liks nedengiamos (turto savininko).

Papildomai savininkas taip pat patirs šias išlaidas:

- ✓ *Atidėjimai kapitaliniam remontui (CAPEX)*, kuriuos visais atvejais dengia turto savininkas. Paprastai šios išlaidos sudaro apie 2-5% nuo bendrųjų efektyviųjų nuomos pajamų, priklausomai nuo pastato tikslinės paskirties, dydžio, vietos mieste, nuomininkų struktūros bei kitų veiksnių. Mūsų atveju priimtas dydis yra 2,0%, kadangi pastatai bus nauji.
- ✓ *Nuomininkų paieškos komisiniai*. Išlaidos patiriamos užpildant pastatus nuomininkais ir skaičiuojamos 8,33% nuo metinių nuomos pajamų, gautų iš patalpų nuomos, remiantis rinkos praktika.
- ✓ *Tarpininkavimo komisiniai*. Išlaidos patiriamos turto pardavimo atveju, komisinius mokant nekilnojamojo turto brokeriams, kurių dydis nuo 0,75% iki 2,0% priklauso nuo turto paskirties ir yra skaičiuojamas nuo turto pardavimo pajamų.
- ✓ Apgyvendinimo atveju, savininkas papildomai patirs *marketingo išlaidas*, kurios šiuo konkrečiu atveju sudaro apie 1% nuo apgyvendinimo pardavimo pajamų.

Visas alternatyvų veiklos išlaidų prognozes žr. ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

5.3.5 Projekto finansavimas

Studijos rengimo metu buvo patikrintos įvairios Projekto finansavimo alternatyvos. Verslo atstovų bei kitų suinteresuotų rinkos dalyvių nuomonės parodė, kad yra rizikos, siejamos su Projekto vietoje (makro ir mikro kontekstas), tam tikrais NT segmentais (ypač komerciniu), kt., todėl pagrindiniais finansavimo šaltiniais galėtų būti:

- ✓ Didžiąją dalimi – viešaisiais įnašais, kurių kilmė – valstybės ir/arba savivaldybės biudžetai bei kiti viešųjų lėšų šaltiniai, tikslingai suplanuoti projektui įgyvendinti;
- ✓ Iš dalies – finansavimas ES investicijų programų ir kitų negražintiną paramą teikiančių fondų, organizacijų, institucijų lėšomis;
- ✓ Iš dalies – privataus kapitalo lėšomis, kurios gali būti numatytos kai projekto organizacijoje yra bent vienas privatus subjektas, ir kurių dydis priklausys nuo vystomų NT objektų komercinio patrauklumo verslui.

Vystymo alternatyvose taikoma skirtinga finansavimo struktūra, priklausomai nuo planuojamų funkcinių paskirčių ir jų dydžių. Didžiausias privataus verslo indėlis lauktinas Alternatyvoje 3. Modeliuojamos finansinės struktūros pateikiamos ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

5.4 Finansiniai rodikliai

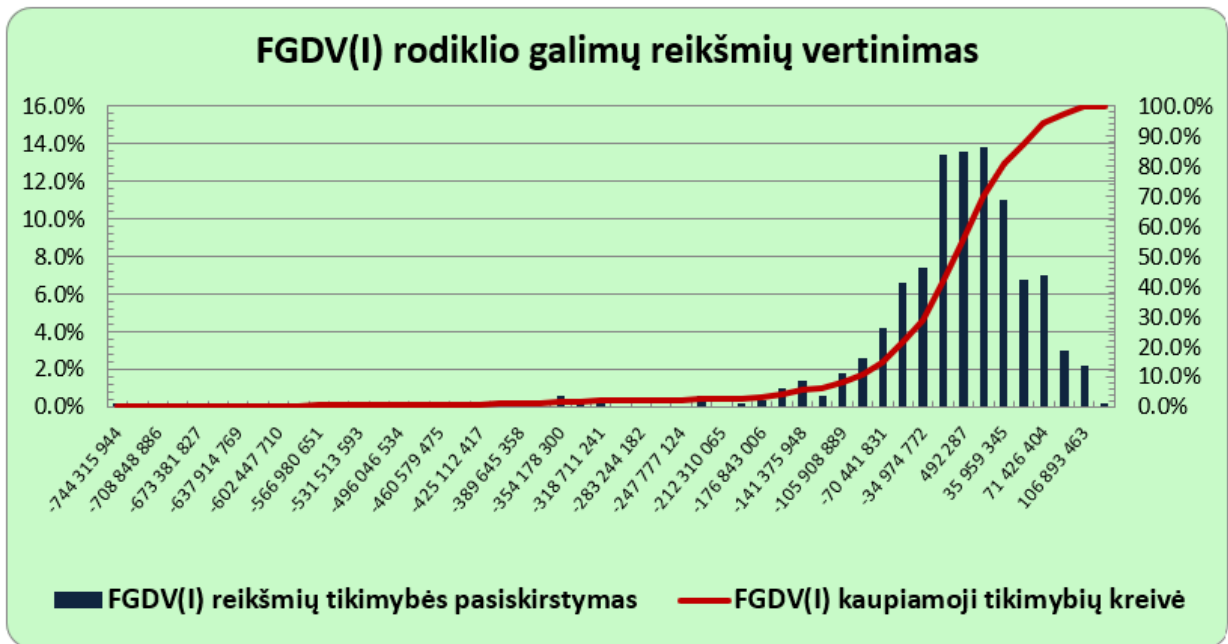
Įvertinus reikalingas investicijas kiekvienos alternatyvos atveju, veiklos pajamas ir išlaidas, planuojamus finansavimo šaltinius, atliekama finansinė analizė investicijoms (pagrindiniai investicijų rodikliai: finansinė vidinė gražos norma investicijoms (FGDV(I)), finansinis naudos ir išlaidų santykis (FNIS), kurios pagrindu teikiama išvada dėl projekto finansinio gyvybingumo, atliekama finansinė analizė kapitalui (kapitalo rodikliai: finansinė grynoji dabartinė vertė kapitalui (FGDV(K)) ir finansinė vidinė gražos norma kapitalui (FVGN(K)) bei rodiklių palyginimas. Tokiu būdu nustatoma didžiausią finansinę naudą duodanti alternatyva.

5.4.1 Investicijų rodikliai

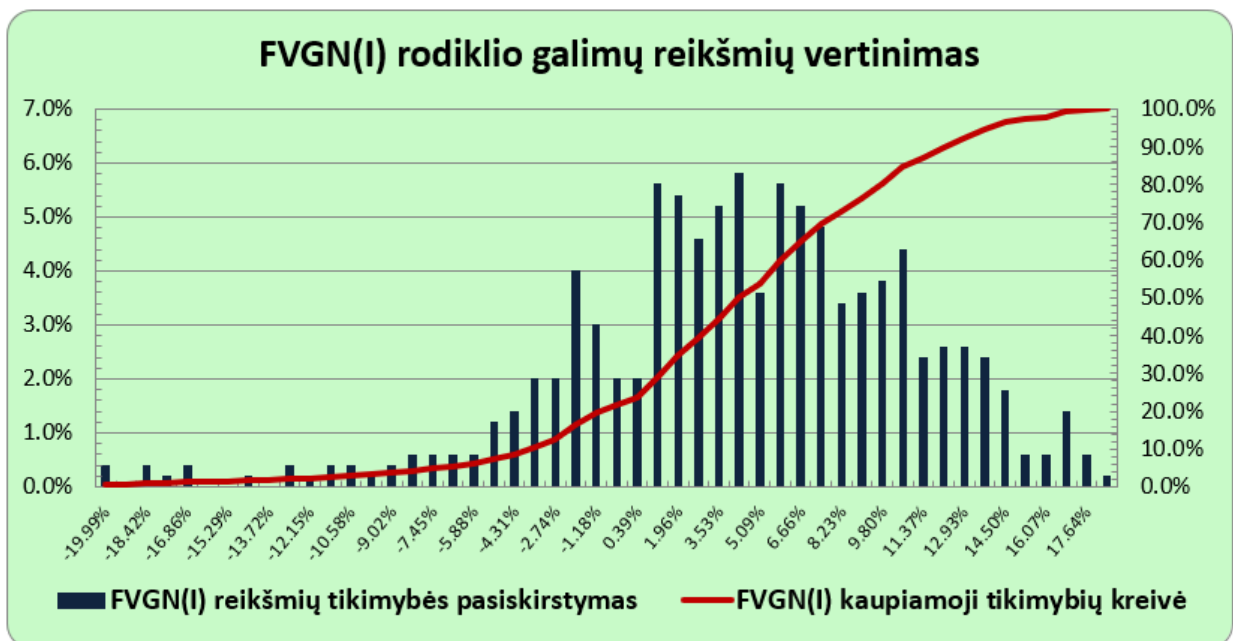
Investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė skaičiuojama siekiant įvertinti planuojamų investicijų naudą šiandien, t. y. grynoji dabartinė vertė parodo, ar verta investuoti į projektą. Atliekant sąnaudų ir naudos analizę, vertinamos šios reikšmės:

- ✓ investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV(I)) – parodo, kokią finansinę naudą padeda gauti projekto investicijos per ataskaitinį laikotarpį ir kiek ši nauda verta šiandien. Jei investicijų FGDV < 0, tai reiškia, kad diskontuoti projekto grynujų pajamų srautai nepadengia diskontuotų investicijų ir projektas per ataskaitinį laikotarpį finansiškai neatsiperka (įgyvendinant projektą finansinė nauda nebus gauta). Esant teigiamai investicijų FGDV reikšmei, diskontuoti grynujų pajamų srautai padengia diskontuotas investicijas, todėl projektas yra finansiškai patrauklus investuotojams. Kitaip sakant, jeigu investicijų FGDV reikšmė teigiama, investicija atsiperks, o projekto finansinė nauda padengs investuotų lėšų sumą.
- ✓ Investicijų finansinė vidinė gražos norma (FVGN) yra antrasis finansinės analizės rodiklis, vertinamas kartu su investicijų FGDV. Esant didelei neigiamai investicijų FGDV vertei, investicijų FVGN dažniausiai neskaičiuojama. Jeigu apskaičiuota investicijų FVGN didesnė už taikomą finansinę diskonto normą, projektas duos didesnę finansinę naudą nei projekto vykdytojo norima finansinė graža (pastarąją reprezentuoja diskonto norma).
- ✓ Finansinis naudos ir išlaidų santykis (FNIS) apskaičiuojamas jei iš projekto gaunama pajamų.

Atlikti skaičiavimai rodo, kad visos teritorijos vystymo alternatyvos pasižymi finansine nauda, t.y. planuojamo projekto finansinė nauda dengia investuotų lėšų sumą, o investicijų FGDV viršija taikomą 4% FGDV.



10 pav. Alternatyvos 1 FGDV(I) rodiklio galimų reikšmių vertinimas



11 pav. Alternatyvos 1 FVGN(I) rodiklio galimų reikšmių vertinimas

5.4.2 Projekto finansinis gyvybingumas

Investicijų projektas planuojamas taip, kad nė vienu laikotarpiu investicijų projekto įgyvendinimas ir veikla nesustoja dėl lėšų trūkumo, t. y. kiekvienais projekto ataskaitinio laikotarpio metais sukauptasis grynasis pinigų srautas nėra neigiamas. Projekto sukauptasis grynasis pinigų srautas parodo, ar projekto ataskaitiniu laikotarpiu numatomos įplaukos padengs išlaidas atitinkamu laikotarpiu. Atkreiptinas dėmesys, kad atskirų metų grynasis pinigų srautas gali būti neigiamas, tačiau atskirų metų sukauptasis grynujų pinigų srautas negali būti neigiamas.

Atlikti skaičiavimai rodo, kad visos teritorijos vystymo alternatyvos pasižymi finansiniu gyvybingumu, o tai reiškia, kad yra numatytos pakankamos lėšos investicijų įgyvendinimui ir veiklos vykdymui. Detalūs finansinės analizės skaičiavimai pateikiami ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

5.4.3 Kapitalo rodikliai

Kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV(K)) atskleidžia, kokią finansinę naudą per ataskaitinį laikotarpį sukuria jo savininko investuotas kapitalas. Jei FGDV(K) < 0, projekto savininkui finansiškai nėra naudinga vykdyti projektą, nes projekto generuojami pinigų srautai nepadengia savininko įnašo. Esant teigiamai FGDV(K) reikšmei, projekto savininkui naudinga įgyvendinti projektą, nes projekto pinigų srautai padengia į projektą investuotą kapitalą. FVGN(K) skaičiuojama kaip antrasis rodiklis. Jeigu FVGN(K) didesnė už rinkoje esančią palūkanų normą, vadinasi, projektas duos didesnę naudą už kapitalo skolinimosi išlaidas.

Vystymo alternatyvų FGDV(K) reikšmės yra teigiamos, o FVGN(K) yra didesnės už rinkoje esančią palūkanų normą. Detalūs finansinės analizės skaičiavimai pateikiami žemiau esančioje lentelėje ir ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

5.4.4 Rodiklių palyginimas

Apskaičiuoti vystymo alternatyvų rezultatai pateikti žemiau esančioje lentelėje.

12 lentelė Alternatyvų finansinės analizės rezultatų palyginimas

Finansinės analizės rodiklis	Alternatyva 1	Alternatyva 2	Alternatyva 3
FGDV(I), EUR	9 165 712	11 290 169	16 097 174
FVGN(I), %	4,71	4,89	5,07
FNIS	1,23	1,28	1,23
Išvada dėl finansinio gyvybingumo	Taip	Taip	Taip
FGDV(K), EUR	22 562 611	39 631 339	32 839 801
FVGN(K), %	7,37	9,96	8,39

IP vystymo alternatyva laikoma finansine prasme pranašesne, kai ji atitinka bent vieną iš žemiau pateiktų kriterijų:

1. Jei yra vienintelė alternatyva turinti teigiamą FGDV(I);
2. Jei yra daugiau nei viena alternatyva, turinti teigiamą FGDV(I), tuomet tos alternatyvos, kurių FGDV(I) 10% viršija alternatyvos, turinčios mažiausią teigiamą FGDV(I). Jei tokių alternatyvų nėra, pranašesnėmis laikomos visos alternatyvos, turinčios teigiamą FGDV(I).

Finansiniu aspektu, pranašumą turi Alternatyva 3 dėl galimybės greičiau gauti pajamas. Tačiau viešosios paskirties projektams svarbesnė yra socialinė-ekonominė nauda, kurios pagrindu bus priimtas sprendimas dėl būsimos teritorijos vystymo krypties.

6. Ekonominė analizė

Ekonominėje analizėje įvertinamas projekto indėlis regiono ar visos šalies ekonominei gerovei. Socialinė-ekonominė nauda viešosios infrastruktūros kūrimo ir modernizavimo atveju yra pagrindinė viešųjų investicijų projektų nauda. Atsižvelgiant į socialinės-ekonominės naudos vertinimo rodiklius, įvertinama bei atrenkama alternatyva ir nurodomi rodikliai, kuriais remiantis bus nustatyta ar investicijų projekto įgyvendinimas sukuria didesnę naudą nei patiriami kaštai. Toliau rinkos kainos perskaičiuojamos į ekonomines, nustatoma socialinė diskonto norma, įvertinamas išorinis poveikis. Įvykdžius šiuos žingsnius, apskaičiuojami ekonominiai rodikliai bei parenkama optimali įgyvendinimo alternatyva.

Pagrindinis ekonominės analizės rezultatas – projekto įgyvendinimo alternatyvos ekonominiai rodikliai: ekonominė grynoji dabartinė vertė (EGDV), ekonominė vidinė gražos norma (EVGN) ir ekonominis naudos ir išlaidų santykis (ENIS).

6.1 Rinkos kainų perskaičiavimas į ekonomines

Finansinėje analizėje įvertintus projekto pinigų srautus paprastai veikia netobula konkurencinė, mokesstinė aplinka ir kiti veiksniai, dėl kurių pasireiškimo finansinėje analizėje įvertinti pinigų srautai neatspindi tikrosios pinigų vertės. Dėl šios priežasties, pirmasis žingsnis, atliekant projekto ekonominę analizę, yra finansinės analizės pinigų srautų konvertavimas į ekonominius pinigų srautus.

Konvertavimo tikslas – projekto finansinius pinigų srautus paversti ekonominiais pinigų srautais. Konvertavimas atliekamas naudojant tuos pačius finansinius pinigų srautus, kurie buvo naudoti apskaičiuojant FGDV ir FVGN, bei taikant konversijos koeficientus kiekvienai prekių ir paslaugų grupei pagal EVS.

Skaičiavimuose naudojami konversijos koeficientai pagal CPVA parengtą Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio – ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodiką.

6.2 Socialinė diskonto norma

Socialiniams-ekonominiams rodikliams apskaičiuoti naudojama socialinė diskonto norma (SDN). SDN atskleidžia visuomenės požiūrį į ateities naudą ir išlaidas, parodo visuomenės pasiryžimą atidėti vartojimą šiandien dėl vartojimo rytoj (ateityje).

Didelė SDN reiškia, kad visuomenė (arba valdžia) nenori investuoti reikšmingų išteklių (pavyzdžiui, kapitalo), kurie sukurtų didesnę gerovę ateities kartoms, todėl didelė SDN rodo polinkį į dabartinį vartojimą ir trumpalaikes investicijas (projektus), o maža SDN – atvirkščiai, reiškia, kad pirmenybė teikiama ilgalaikėms investicijoms.

Siekiant išlaikyti pažangos lėšų vertinimo tęstinumą bei atsižvelgiant į Lietuvos socialinę-ekonominę aplinką, projektams taikoma 5% SDN.

6.3 Socialinė-ekonominė nauda

Nustatant išorinį poveikį, vertinama investicijų projekto sukuriama socialinė-ekonominė nauda (žala). Atsižvelgiama į visas socialines-ekonomines investicijų projekto įtakos aplinkybes, kurios turi tiesioginį poveikį investicijų projekto tikslinėms bei išorinės aplinkos grupėms.

Socialinė-ekonominė nauda (žala) įvertinama pinigine verte šiuo eiliškumu:

1. Pasirinkami vertintini investicijų projekto poveikio naudos ir žalos komponentai;
2. Nustatomas projekto sukuriamos naudos ir žalos poveikio mastą tikslinei grupei.

6.3.1 Išorinio poveikio įvertinimas

Vertintini investicijų projekto socialinio-ekonominio poveikio naudos ir žalos komponentai nustatomi atsižvelgiant į investicijų projekto ekonominės veiklos sektorių, projekto pobūdį ir specifiką. Komponentai nustatomi vadovaujantis konversijos koeficientų, socialinės-ekonominės naudos (žalos) įverčių apskaičiavimo metodika.

Nustačius investicijų projekto naudos ir žalos komponentus, geriausiai atspindinčius projekto socialinį – ekonominį poveikį, apskaičiuojamas poveikio mastas tikslinei grupei. Tiek socialinė – ekonominė nauda, tiek socialinė – ekonominė žala nurodoma teigiamu sveikuoju skaičiumi, socialinės – ekonominės naudos (žalos) sumažėjimas nurodomas neigiamu sveikuoju skaičiumi. Socialinė – ekonominė nauda (žala) apskaičiuojama pasirinktą socialinio-ekonominio poveikio komponentą padauginus iš tikslinės grupės dydžio/poveikio apimties.

Konkrečiu atveju, remiantis IP rengimo metodika, pasirinktas analizuojamo projekto įgyvendinimo socialinės – ekonominės naudos (žalos) kriterijus yra *vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė*.

Kadangi žinomi tikslesni duomenys apie planuojamų įmonių ekonominės veiklos rūšį ir kuriamos pridėtinės vertės dydį, buvo apskaičiuota specifinė įverčio reikšmė. Šiuo tikslu paskutinių žinomų faktinių metų aktualios ekonominės veiklos vieno darbuotojo kuriama pridėtinė vertė dalinama iš aukštą pridėtinę vertę kuriančių veiklų vieno darbuotojo kuriamos pridėtinės vertės vidurkio ir gautu koeficientu koreguojamos pirmųjų, ir vėlesnių metų vieno darbuotojo sukuriamos pridėtinės vertės, skelbiamos IP rengimo metodikos 6 priede (2024 – 75 411,08 EUR, šaltinis <https://www.cpva.lt>)

Kiekvienos vystymo alternatyvos atveju, įvertinus skirtingą pastatų funkcinę struktūrą bei patalpų pasiūlą skirtingu metu, buvo atlikta darbuotojų sukuriamos pridėtinės vertės prognozė.

13 lentelė Alternatyvų socialinė-ekonominė nauda (žala)

Socialinė ekonominė (SE) nauda (finansinė išraiška realia verte)	Alternatyva 1	Alternatyva 2	Alternatyva 3
Darbuotojų sukuriama pridėtinė vertė, EUR	459 764 565	392 673 175	462 806 234
Darbuotojų skaičius	Apie 2 350	Apie 2 260	Apie 2 370

Bendrai skaičiuojama, kad 5-7 metų laikotarpyje, priklausomai nuo konkrečios alternatyvos, bus sukurta apie 2 300 naujų nuolatinių darbo vietų.

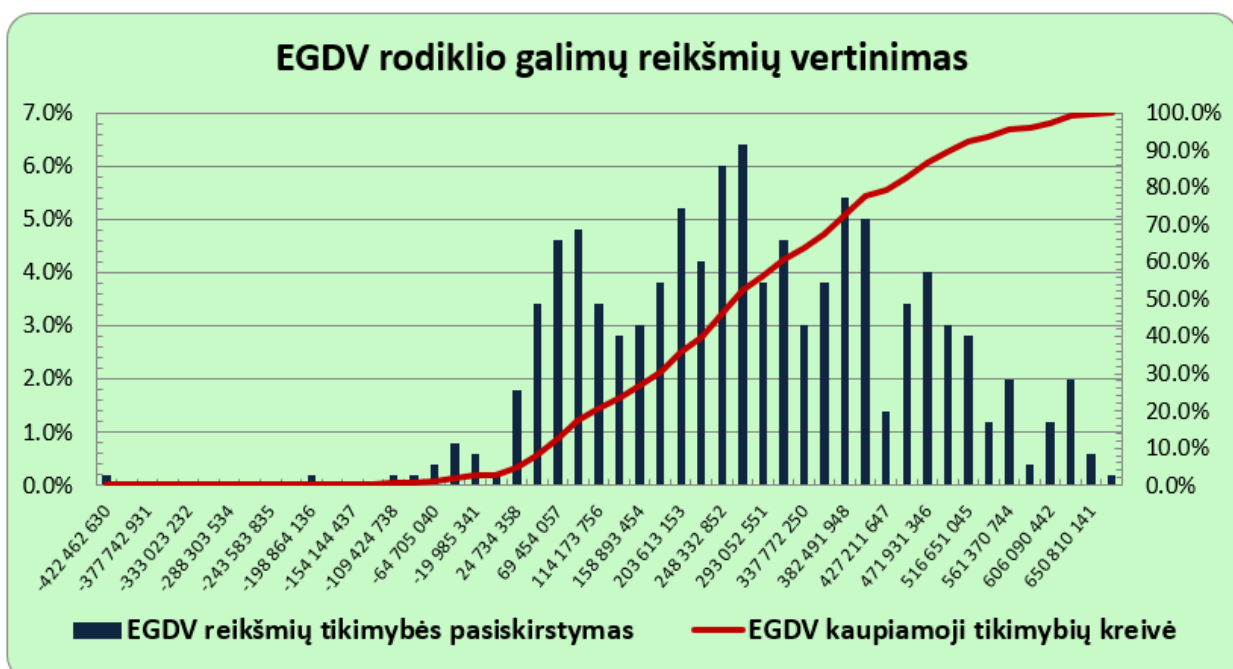
6.4 Socialinio-ekonominio poveikio rodikliai

Pagrindiniai socialinės-ekonominės analizės rezultatai vertinami šiais rodikliais:

1. EGDV;
2. EVGN;
3. ENIS.

Ekonominė grynoji dabartinė vertė (EGDV) parodo, kokia socialinė-ekonominė nauda bus sukurta išorinėje projekto aplinkoje. Šis rodiklis skirtas pagrįsti būsimą projekto naudą per visą ataskaitinį laikotarpį tikslinėms grupėms, išreiškiant šią naudą dabartine pinigų verte. Jei $EGDV < 0$, tai reiškia, kad projekto sukuriama diskontuota nauda nepadengia diskontuotų išlaidų, todėl įgyvendinti projektą nėra tikslinga. Tuo tarpu, jei $EGDV > 0$, vadinasi projektu kuriama nauda visuomenei. Atitinkamai, socialiniu-ekonominiu požiūriu projektas yra pagrįstas, jei jo EGDV yra teigiama.

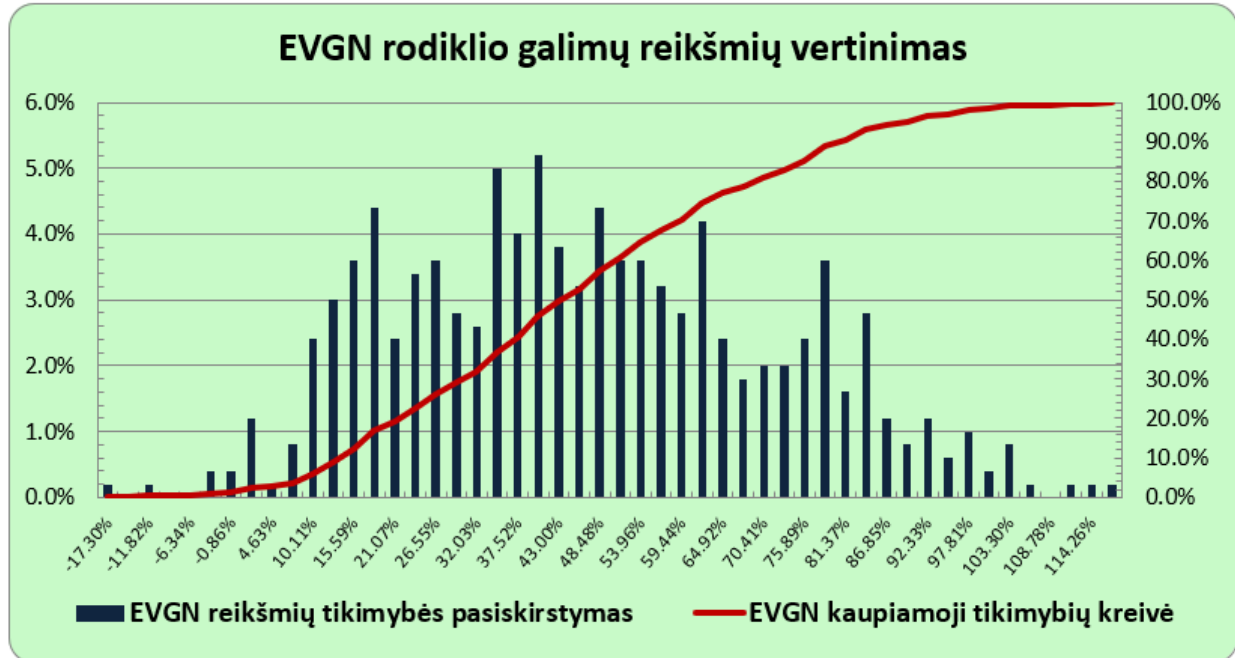
Visais atvejais skaičiavimuose gautos teigiamos vystymo alternatyvų EGDV vertės rodo projektų kuriamą naudą visuomenei.



12 pav. Alternatyvos 1 EGDV rodiklio galimų reikšmių vertinimas

Ekonominė vidinė gražos norma (EVGN) – tai diskonto norma, kuriai esant EGDV yra lygi nuliui. Kadangi skaičiuojant EGDV grynujų pinigų srautai yra taip pat diskontuojami, apskaičiuotoji EVGN lyginama su SDN, pritaikyta EGDV apskaičiuoti. Žymią socialinę ekonominę naudą duodančio investicijų projekto EVGN turėtų būti didesnė nei pritaikyta socialinė diskonto norma.

Atlikti skaičiavimai rodo, kad visų projektų EVGN yra didesnė nei pritaikyta 5% EVGN, o patraukliausiai šiuo požiūriu atrodo Alternatyva 1.



13 pav. Alternatyvos 1 EVGN rodiklio galimų reikšmių vertinimas

Ekonominis naudos ir sąnaudų santykis (ENIS) – svarbiausias socialinės ekonominės analizės rodiklis, atskleidžiantis, kiek kartų projekto sukuriama nauda viršija jam įgyvendinti reikalingas išlaidas. ENIS apskaičiuojamas dalijant suminės ekonominės naudos grynąją dabartinę vertę iš suminės ekonominių išlaidų grynosios dabartinės vertės. Viešųjų investicijų projektų naudos ir sąnaudų santykis visais atvejais privalo būti didesnis už 1, išskyrus atvejus, kuomet kitokias rodiklio reikšmes sąlygoja nustatyti veiklos išlaidų sutaupymai.

Ekonominės analizės rezultatai pateikiami žemiau esančioje lentelėje. Detalūs skaičiavimai pateikiami ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

14 lentelė Alternatyvų ekonominės analizės rezultatų palyginimas

Ekonominės analizės rodiklis	Alternatyva 1	Alternatyva 2	Alternatyva 3
EGDV(I), EUR	296 026 296	246 596 633	276 202 136
EVGN(I), %	57,11	44,25	44,70
ENIS	14,78	12,36	7,37

7. Maksimalus ir geriausias vystymo modelis

7.1 Alternatyvų patrauklumo vertinimas

Ankstesniuose ataskaitos skyriuose pateiktos teritorijos vystymo alternatyvų analizės leidžia įvertinti kiekvienos alternatyvos finansinius ir ekonominius rodiklius bei pagrindinius jų privalumus ir trūkumus. Kadangi išanalizuotos teritorijos vystymo alternatyvos savo esme yra panašios (pagrindiniai skirtumai yra

zonose 3 ir 7), žemiau lentelėje pateikta vystymo alternatyvų palyginamoji analizė atlikta pagal alternatyvoms būdingus skirtumus.

15 lentelė Projekto vystymo alternatyvų palyginimas

	Alternatyva 1	Alternatyva 2	Alternatyva 3
Privalumai ir trūkumai	<p>+ Didžiausią socialinę-ekonominę naudą kurianti alternatyva;</p> <p>+ Gerai diversifikuota alternatyva pagal viešosios paskirties objektus;</p> <p>+ Tikslinę žemės naudojimo paskirtį (pagal žemės panaudos sutartį) atitinkanti alternatyva;</p> <p>+ Gerai struktūrizuoti PPP projektai (su aiškia finansine grąža investuotojui) galėtų būti įdomūs privačiam verslui;</p> <p>+ Mažiau laikui imli alternatyva, nes sporto komplekso statyba galėtų būti pradėta bet kuriuo metu, nekeičiant DP sprendinių.</p> <p>- Rizika sukurti mažai gyvybingą miesto erdvę dėl komerciškai patrauklių NT objektų stokos.</p>	<p>+ Priimtini pelningumo ir socialinės-ekonominės naudos rodikliai;</p> <p>+ Tikslinę žemės naudojimo paskirtį (pagal žemės panaudos sutartį) atitinkanti alternatyva.</p> <p>- Projektas labai homogeniškas, todėl didelė rizika, susijusi su pasiūlos perviršiu ir ilgesniu nei planuota patalpų įsisavinimu rinkoje;</p> <p>- Projektas imlus laikui, ilgas kapitalinių įdėjimų atsipirkimo laikas;</p> <p>- Didelė tikimybė, kad projektas bus pagrinde finansuojamas viešaisiais įnašais ir ES investicijų programų lėšomis;</p> <p>- Rizika sukurti mažai gyvybingą miesto erdvę dėl komerciškai patrauklių NT objektų stokos.</p>	<p>+ Didžiausią finansinę naudą duodanti alternatyva;</p> <p>+ Labai gerai diversifikuotas projektas pagal funkcines paskirtis ir pinigų srautus (patalpų nuoma ir pardavimas);</p> <p>+ Galimybė pardavimo lėšomis finansuoti tolesnį projekto vystymą;</p> <p>+ Galimybė pritraukti daugiau privataus kapitalo lėšų;</p> <p>+ Projektas mažiau imlus laikui, skirtingos paskirties NT objektai gali būti statomi vienu metu;</p> <p>+ Galimybė sukurti ištisą parą aktyvų ir gyvybingą miesto kvartalą.</p> <p>- Alternatyvos vystymas, konkrečiai zona 3, neatitinka tikslinės žemės naudojimo paskirties, kuri numatyta žemės panaudos sutartyje.</p> <p>- Poreikis išpirkti žemės sklypo dalį apgyvendinimo paskirčiai vystyti.</p>

Anksčiau išvardintų ribojančių sąlygų, prielaidų ir aplinkybių kontekste, galime daryti išvadą, kad **socialiniu – ekonominiu aspektu patraukliausia yra Alternatyva 1, kuri numato sporto komplekso su lauko sporto aikštynais vystymą. Finansiniu aspektu, patraukliausia yra Alternatyva 3 dėl galimybės anksčiau sugeneruoti finansinę grąžą ir didesnės projekto funkcinės diversifikacijos.**

Toliau ataskaitoje pateikiamos išvados ir rekomendacijos Alternatyvai 1, kuri šiuo konkrečiu atveju pasirinkta kaip geriausia KU teritorijos vystymo alternatyva dėl kuriamos didžiausios socialinės-ekonominės naudos. Alternatyva 3 yra laikoma alternatyviai patrauklia vystymo galimybe.

7.2 Jautrumo analizė ir rizikų įvertinimas

Projekto jautrumo analizė rodo, kad kritiniai kintamieji yra:

- ✓ Finansinė diskonto norma (FDN);
- ✓ Statybos kaštai;
- ✓ Investicijų likutinė vertė;
- ✓ Nuomos (t.t. pardavimo) pajamos.

Pelningumo rodikliai prastėja, kai FDN ir statybos kaštai didėja, o investicijų likutinė vertė mažėja, taip pat mažėja pajamos ir/arba pajamų gavimo laikotarpis ilgėja ir/arba pajamų gavimo pradžia vėlinama. Detali Alternatyvos 1 jautrumo analizė pateikiama ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

Žemiau lentelėje identifiikuotos rizikos, galinčios turėti įtakos Projektui.

16 lentelė Alternatyvos 1 rizikų įvertinimas

Rizikos tipas	Tikimybė	Rizikos poveikis	Rizikos valdymo priemonės
Politinė – teisinė rizika			
Nepalankūs teisės aktai	Maža	Galimi Projekto koncepcijos ir apimties pokyčiai	Projekto rengimo metu atliktas Projekto atitikimo įstatymams bei kitiems teisės aktams įvertinimas
Teisiniai reguliaciniai pokyčiai	Vidutinė	Rizika nevaldoma, nors jos atsiradimo tikimybė labai reali	Galimas eksploatacinių, kt. veiklos išlaidų augimas dėl padidinto pajamų, pelno, PVM, NT, žemės ar kt. socialinių mokesčių
Ekonominė rizika			
Inflacijos įtaka	Didelė	Esant aukštai infliacijai, statybos rangovai nesutiks fiksuoti statybos kainų ir terminų, dėl ko statybos darbai užtruks ilgiau nei planuota ir kainuos daugiau nei planuota	Finansinėje analizėje įvertinta infliacijos įtaka statybos kaštams
Ekonominio augimo neapibrėžtumas	Didelė	Galima ribota paklausa planuojamoms funkcijoms (pvz., tyrimų centrums, kt.)	Projekto rengimo metu atlikti rinkos tyrimai dėl aktualaus patalpų poreikio. Be to, Projektas bus vystomas etapais, prioritetą teikiant statyboms „savo reikmėms“
Finansinė diskonto norma	Vidutinė	Poveikis reikšmingas viršijus analizėje naudotą FDN	Finansinėje analizėje naudotas rekomenduojamas dydis, atsižvelgiant į šalies socialinę-ekonominę aplinką
Investicijų ir jų finansavimo rizika			
Vystymo rizika	Didelė	Statybos kainuos daugiau nei planuota ir užtruks ilgiau nei planuota	1) Griežta statybų biudžeto bei vykdymo terminų kontrolė, parenkant patikimus rangovus/gen. rangovus 2) papildomo finansavimo paieška
Finansavimo rizika	Didelė	Aukštos palūkanos didins paskolos aptarnavimo kaštus. Dėl ko didės vystomo turto savikaina, arba ilgės turto realizavimo laikotarpis, ir atitinkamai mažės investicinė grąža	Derybos dėl finansavimo bus pradėtos kuo anksčiau, o esant poreikiui, bus įgyvendinti kiti draudimo instrumentai įvairių finansinių priemonių pagrindais
Techninė rizika			
Nekokybiškos konkursų specifikacijos	Maža	Projekto įgyvendinimo vėlavimas bei nekvalifikuota specialistų atranka	Užsakovas turi konkursų rengimo patirtį, todėl ši rizika bus suvaldyta paskiriant aukštos kvalifikacijos darbuotojus specifikacijoms rengti
Netinkamas Projekto vadovas arba jo nebuvimas	Maža	Poveikis statybos darbų trukmei, kokybei, kaštams, kt.	Pasirinktas didelę patirtį ir gerą reputaciją turintis rangovas/ gen. rangovas
Institucinė rizika			
Nesklandumai vykdant viešuosius pirkimus	Maža	Poveikis statybos darbų trukmei, kokybei, kaštams, kt.	Projekto finansinėje analizėje planuojant įgyvendinimą, numatyta, kad reikės daugiau laiko pirkimams organizuoti
Darbų vėlavimas dėl konkursų laimėtojų kaltės	Vidutinė	Projekto įgyvendinimo vėlavimas dėl konkursų laimėtojų kaltės	Iš anksto numatytų finansinių sankcijų taikymas konkursų laimėtojams
Kita rizika			

Rizikos tipas	Tikimybė	Rizikos poveikis	Rizikos valdymo priemonės
Rinkos rizika	Didelė	Galima ribota paklausa Projekte numatytais funkcijoms dėl pasiūlos perviršio, augančios vakansijos, kt. veiksnių	Projekto rengimo metu buvo atlikti rinkos tyrimai dėl funkcijų poreikio. Taip pat Projektas bus vystomas etapais, prioritetą teikiant statybai „savo reikmėms“

8. Išvados ir rekomendacijos

KU miestelio teritorija turi plačias plėtros galimybes įvairių funkcinių paskirčių atžvilgiu, vadovaujantis Klaipėdos m. BP, kas galėtų lemti jos investicinį patrauklumą. Vis dėlto, KU yra žemės sklypo panaudos turėtojas, kas riboja tam tikrų veiklų teritorijoje atsiradimą (žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis – kitos paskirties žemė, būdas ir pobūdis – visuomeninės paskirties teritorija, mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų ir statinių statyboms, kurios gali būti vykdomos pagal teritorijos detalų planą ir gavus panaudos davėjo leidimą (sutikimą)).

Alternatyva 1, numatanti KU poreikiams skirtos sporto salės statybą ir sporto infrastruktūros su atvirais lauko sporto aikštymais įrengimą, pasirinkta dėl kuriamos didžiausios socialinės-ekonominės naudos. Vis dėlto įgyvendinant šią alternatyvą, pritraukti privataus kapitalo investuotojus gali būti sudėtingiau, jei nebus numatytas pastatytų NT objektų, skirtų viešoms reikmėms, įsigijimas valstybės ir/arba savivaldybės biudžetų lėšomis (t.y. VPSP, kuriame privataus subjekto visas arba didesnę dalį pajamų sudaro viešojo subjekto mokėjimai) ir/arba verslo interesai nebus atliepti, suteikiant verslui papildomą galimybę statyti teritorijoje komerciškai patrauklius NT objektus.

Alternatyvos 1 įgyvendinimo atveju tam tikra rizika atsiranda dėl būsimo teritorijos gyvybingumo, teritorijos vystymą grindžiant tik mokslo, mokymo ir sporto veiklų plėtra, dėl ko KU miestelis galimai funkcionuoti kaip uždara ekosistema (analogas visi kiti šalyje veikiančios MTP, inovacijų centrai, kt.), o minėtų veiklų plėtra neskatintų spartaus teritorijos vystymosi. Dėl to Alternatyva 3 yra laikoma alternatyviai patrauklia vystymo galimybe dėl zonos 3 sprendinių (visais kitais atžvilgiais alternatyvos identiškos), kas lemia gerą diversifikaciją pagal funkcines paskirtis ir gaunamas įplaukas, o tai leidžia įvairios paskirties pastatus vystyti vienu metu, o gautas lėšas iš turto pardavimo nukreipti tolesniam projekto vystymui, tenkinant KU ir Klaipėdos miesto poreikius.

Rekomendacijos dėl DP sprendinių korektūros

Siūlomam teritorijos zonavimui įteisinti visais atvejais bus reikalinga detaliojo plano korektūra, nes galiojantis DP buvo rengtas pagal buvusį Klaipėdos m. BP ir nebeatitinka galiojančio BP, todėl yra neperspektyvus. Tai neturės įtakos galiojančiame DP numatytiems pastatams (sporto kompleksas, bendrabutis, kt.), kurių įgyvendinimui rengiami dokumentai bei vykdomi atitinkami procedūriniai veiksmai.

Detaliojo plano korekcija turėtų apimti:

- ✓ Teritorijos suskaidymą į zonas (funkcinį zonavimą);
- ✓ Kiekvienos zonos užstatymo plano detalizavimą, nurodant:
 - zonos užstatymo intensyvumą;
 - zonos užstatymo tankį;
 - funkcines paskirtis (pastarųjų sąrašą išplečiant iki maksimaliai leistinų funkcijų pagal zonos paskirtį (pvz., V1, V3, K1);
 - leistiną pastatų aukštį;
 - zonos parkavimo būdą.

Toks teritorijos planavimas leis lengviau įgyvendinti pastatų statybas teritorijoje, suteiks galimybę gerai struktūrizuoti VPSP projektus, bei visapusiškai didins teritorijos investicinį patrauklumą.

Galimas sukurti parkavimo vietų skaičius teritorijoje yra reikšmingas statybų apimtis lemiantis veiksnys, nuo kurio priklausys visos teritorijos patrauklumas. Siekiant išvengti intensyvių automobilių srautų teritorijoje ir tuo pačiu išsaugoti galimybę įrengti kuo didesnę parkavimo vietų skaičių, automobilių parkavimą rekomenduojame planuoti vadovaujantis šiais principais:

- ✓ dvi daugiaaukštės automobilių saugyklos įrengiamos teritorijos pakraščiuose – šalia PC Studlendas (zona 4) ir šalia bendrabučių (zona 10);
- ✓ po naujai planuojamais pastatais (zonos 1, 7, 8, 9) numatoma požeminio (-1 lygio) ir/arba cokolinio aukšto pritaikymo automobilių parkavimui galimybė, paliekant investuotojams savarankiškai įsivertinti požeminio parkavimo poreikį ir jo finansinį pagrįstumą, priklausomai nuo konkrečių planuojamo NT projekto sprendinių;
- ✓ šalia intensyvaus eismo Šiaurės pr. ir H. Manto g-vės – didesnės lauko parkavimo aikštelės šalia pastatų (zonos 1 ir 8).
- ✓ Nedidelės lauko parkavimo aikštelės šalia pastatų likusiose funkcinėse zonos.

Svarbu tai, kad **KU miestelio teritorijos perspektyvinė plėtra pagal siūlomus planavimo sprendinius galima tik pakeitus aukštos įtampos elektros perdavimo oro linijas į požemines**. Kadangi šios elektros perdavimo oro linijas aptarnauja svarbius miesto objektus, **tam būtinas ne tik KU, bet ir miesto savivaldybės kartu su Litgrid aktyvus išitraukimas**. Esamos geopolitinės situacijos kontekste, kartu tai yra ir saugumo klausimas, kuris turi būti sprendžiamas su miestu nedelsiant, siekiant užtikrinti visuomenės saugumą, ir tuo pačiu paruošti teritoriją sklandžiai plėtrai bei privataus kapitalo pritraukimui.

Rekomendacijos dėl optimalaus teisinio įgyvendinimo modelio

Siekdami efektyvinti KU miestelio teritorijos plėtros procesą, rekomenduojame KU įsteigti KU miestelio valdymo įmonę, kuri būtų atsakinga už derybas su miesto savivaldybe ir Litgrid, kt. institucijomis ir įstaigomis, siūlomų DP plano pakeitimų įgyvendinimą, nekilnojamojo turto teritorijoje plėtrą ir valdymą, finansavimo pritraukimą, bei bendrai, už nuoseklų ir ilgalaikį turto vertės augimą.

Rekomendacijos dėl mokestinių lengvatų taikymo

Infrastruktūros plėtros mokesčio tarifas Klaipėdos mieste nėra didelis (10,56 EUR/kv. m gyvenamiesiems, viešbučių, administraciniams, paslaugų, transporto, kultūros, mokslo, sporto, poilsio pastatams, palyginus su Vilniumi 30-50 EUR/kv. m, priklausomai nuo situacijos), tačiau papildoma paskata investicijoms į KU miestelio teritoriją galėtų būti:

- ✓ Atleisti nuo savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos mokėjimo tuos statytojus, kurie stato mokslo paskirties pastatus, gydymo paskirties pastatus, sporto paskirties pastatus;
- ✓ Galimybė sumokėti savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoką dalimis (pvz., 20% iki SLD gavimo, likusią dalį sumokant ne vėliau kaip iki statybos darbų pabaigos).

Panašios praktikos taikomos kitose šalies savivaldybėse.

Rekomendacijos dėl Projekto finansavimo šaltinių

Galimybių studijos rengimo metu buvo patikrintos įvairios Projekto finansavimo alternatyvos (plačiau apie galimus finansavimo šaltinius žr. ataskaitos poskyrį Nr. 5.3.5 „Projekto finansavimas“). Remiantis bendra MTP finansavimo praktika, o taip pat atsižvelgus į Alternatyvos 1 funkcinę struktūrą bei bendrą investicijų poreikį 159,8 mln. EUR (realia verte), šios alternatyvos galimas finansavimas skirstomas į šias grupes:

1. Didžiąją dalimi viešųjų ir privačių šaltinių lėšos, iš kurių:
 - ✓ 64,3 mln. EUR **viešosios lėšos** (valstybės, savivaldybės biudžetai, kiti viešųjų lėšų šaltiniai) **skirtos pastatų statybai, patalpų ir inžinerinių tinklų įrengimui, ilgalaikio turto įsigijimui ir pan.**,
 - ✓ 79,8 mln. EUR **privačios lėšos** (nuosavos, kitos privačios lėšos) **pastatų statybai**.
2. Prašomas finansavimas – **ES struktūrinės paramos lėšos** 15,6 mln. EUR **infrastruktūros kūrimui ir plėtrai** (pigiausia forma, tačiau sunkiausiai realizuojama dėl reikalavimų gausos plėtros projektams).
3. Paskolos – skolintos lėšos Projekto įgyvendinimui neplanuojamos, tačiau galimos tuo atveju, jeigu Projekto organizacijai dėl nenumatytų aplinkybių nepavyktų užtikrinti finansavimo savo lėšomis.

Detalus finansavimo šaltinių panaudojimo planas laiko perspektyvoje pateikiamas ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

Projekto įgyvendinimo planas

Sąlyginai, teritorijos plėtra sustambintai skaidoma į dvi dalis:

1. Pastatų statyba vykdoma pagal galiojantį DP (t.y. statomi sporto kompleksas, bendrabučiai, KU Laboratorijų ir medicininės simuliacijos centras);

2. Tolesnė pastatų statyba vykdoma pagal koreguotą DP (Alternatyva 1).

Žemiau lentelėje pateikiamas rekomenduojamas Alternatyvos 1 įgyvendinimo planas, kurio eiga gali skirtis, priklausomai nuo konkrečių funkcijų būsimos paklausos. Detalus įgyvendinimo planas pateikiamas ataskaitos Priede Nr. 3 KU IP skaičiuoklė (Excel dokumentas).

17 lentelė Alternatyvos 1 įgyvendinimo planas

Darbai	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	0	1	2	3	4	5
DP koregavimas (sprendinių rengimas, viešinimas, derinimas)						
TP rengimas, SLD gavimas						
Projekto valdymas						
Techninė priežiūra						
Griovimo darbai (sandėlio)						
Statybos darbai						
1 zona. Sveikatingumo kompleksas				25%	47%	28%
2 zona. Sporto salė KU poreikiams		35%	65%			
3 zona. Sporto infrastruktūra, aikštynai		35%	65%			
5 zona. Komercija				50%	50%	
6, 7.1 zonos. Tyrimų institutai, laboratorijų centrai				15%	49%	36%
7.2, 8 zonos. Administraciniai pastatai				24%	46%	30%
9 zona. Co-living, ilgalaikė nuoma, darželis				24%	76%	
4, 10 zonos. Daugiaaukštis parkavimas			16%	47%	13%	24%
Inžinerinė infrastruktūra						

Rekomenduojame teritorijos vystymo etapus skaidyti pagal funkcines zonas. Pirmaisiais projekto ataskaitinio laikotarpio metais bus reikalinga atlikti DP sprendinių korekcijas, projektavimą bei gauti SLD pirmiems planuojamiems pastatams statyti. **Teritorijos investicinio patrauklumo didinimo tikslu, siekiant didesnio potencialių investuotojų dėmesio, per šį laikotarpį būtina gauti Litgrid technines sąlygas elektros perdavimo oro linijos pakeitimui požemine kabelių linija bei turėti šiam tikslui skirtą aiškią finansavimo struktūrą,** kurios perkėlimas galėtų būti šiek tiek pavėlintas iki atskiro poreikio susiformavimo plėtoti teritorijos dalį, kurioje yra ši linija. Daugiaaukštė automobilių saugykla 1 statoma projekto vystymo pradžioje, atliepiant zonų 1, 2, 3, 6 parkavimo poreikį. Daugiaaukštė automobilių saugykla 2 statoma vėlesniuose projekto vystymo etapuose, tenkinant zonų 7 ir iš dalies 9 (pagrindė darželio) parkavimo poreikį.

Galima pastatų pridavimo valstybinei komisijai eiga:

- 2026 metais baigiamas statyti ir pradedamas eksploatuoti sporto kompleksas (zonos 2, 3) bei vykdoma daugiaaukštės automobilių saugyklos 1 statyba (zona 4).
- 2027 metais pradedamos statybos zonose 1, 5, 6, 8, 9 (dalis sveikatingumo komplekso, dalis komercinių patalpų, dalis tyrimų centrų, biurai ir dalis apartamentų nuomai) bei baigiama statyti automobilių saugykla 1 (zona 4).
- 2028 metais pradedama eksploatuoti dalis komercinių patalpų (zona 5), biurai (zona 8), dalis apartamentų nuomai (zona 9), taip pat tęsiamos statybos zonose 1, 5, 6 ir 9 (dalis sveikatingumo komplekso, likusi dalis komercinių patalpų ir apartamentų nuomai, dalis tyrimų centrų) bei pradedamos naujos statybos zonose 7.1, 7.2, 9, 10 (t.y. dalis tyrimų centrų ir biurų, co-living ir darželis, automobilių saugykla 2).
- 2029 metais pradedama eksploatuoti dalis sveikatingumo komplekso (zona 1), likusi dalis komercinių patalpų (zona 5), likusi dalis tyrimų centrų (zona 6), dalis biurų (zona 7.2), likusi dalis apartamentų nuomai, co-living ir darželis (zona 9) bei tęsiamos statybos zonose 1, 7.1, 7.2, 10 (likusi dalis sveikatingumo komplekso, likusi dalis tyrimų centrų ir biurų, daugiaaukštė saugykla 2 (zona 10), kurių eksploatacija pradedama 2030 metais.

Naudos Klaipėdos miestui ir Vakarų Lietuvos regionui

Žemiau pateiktas KU miestelio plėtros naudų sąrašas nėra baigtinis, nes apima didžiausias, lengviausiai išmatuojamas naudas, todėl gali būti plečiamas.

KU miestelio plėtros ekonominės naudos:

- ✓ Papildomos naujos nuolatinės darbo vietos (apie 2 300 vietų);

- ✓ Nauji tyrimų, laboratorijų ir inovacijų centrai;
- ✓ Naujos rekreacinės zonos ir sporto erdvės;
- ✓ Nauji socialinių paslaugų centrai;
- ✓ Išaugęs studentų, specialistų, jaunų šeimų (t.t. užsieniečių) skaičius.

KU miestelio plėtros socialinės naudos:

- ✓ Inovacijų skatinimas, verslo konkurencingumo didinimas;
- ✓ Didesnis socialinės infrastruktūros prieinamumas, geresnė kokybė;
- ✓ Kompaktiškas teritorijos augimas;
- ✓ Patrauklios ir subalansuotos darbo, laisvalaikio ir gyvenamosios aplinkos sąlygos;
- ✓ Aktyvi bendruomenė;
- ✓ Šiaurinės miesto dalies vertės augimas ilguoju periodu.

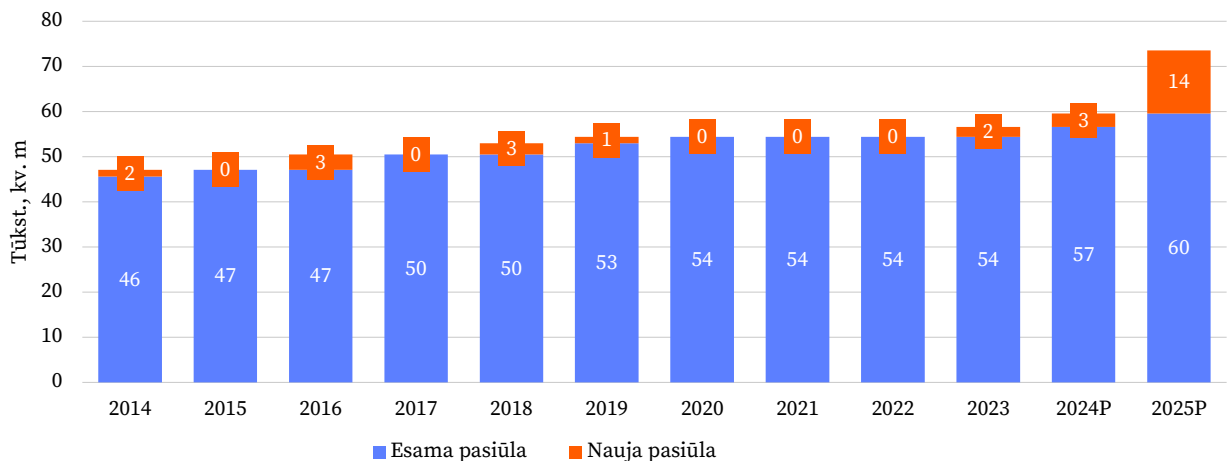
9. Priedas Nr. 1. Klaipėdos rinkos konjunktūra

9.1 Biurų rinka

9.1.1 Biurų pasiūla

Klaipėda yra svarbus prekybos, pramonės ir logistikos centras Baltijos jūros regione, turintis potencialą biurų segmento plėtrai. Numatomi nacionalinio lygmens projektai, tokie kaip Vėjo parko Baltijos jūroje projektas (<https://enmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-3/elektra/vejo-parko-baltijos-juroje-projektas>) ir Harmony link elektros jungties statyba (<https://harmonylink.eu/>) neabejotinai paskatins modernių biurų ir juose teikiamų paslaugų poreikį Klaipėdoje.

Klaipėdos biurų rinka jau daugelį metų yra vangi ir mažai konkuruoja su sparčiai plėtojama Vilniaus rinka bei naujais projektais papildžiusia Kauno rinka. Ilgą laiką biurų, tenkinusių paklausą, Klaipėdoje buvo pakankamai, nors naujos statybos buvo ne itin daug (per 2012-2022 m. laikotarpį rinkai pasiūlyta vos 11 500 kv. m modernaus biurų ploto). Vis tik šiandien tenka pripažinti, kad dauguma nuomininkams siūlomų biurų Klaipėdoje jau neatitinka rinkos lūkesčių dėl kokybės parametrų, kurie yra svarbūs, pritraukiant naujas įmones ir jų darbuotojus, bei skatinant veikiančių įmonių plėtrą. 2023-2024 m. ir vėliau pradėti plėtoti biurų projektai sukurs aukštesnės kokybės A klasės segmentą ir padės tvirtesnius pamatus tolesnei Klaipėdos biurų rinkos plėtrai. Šiuo metu statomas „Memelio miestas“ (10 000 kv. m) bus užbaigtas 2025 metais. Planuojamas rekonstruoti „Tech Zity Klaipėda“ (4 000 kv. m bendradarbystės erdvių) bus įgyvendintas ne anksčiau kaip 2025 m.



P – prognozė; Šaltinis: <https://regia.lt/zemelapis/>

14 pav. Modernių biurų pasiūla Klaipėdoje

Šiuo metu suprojektuoti ir projektuojami objektai centrinėje Klaipėdos dalyje bei jų koncentracija leidžia tikėtis naujo centrinio verslo rajono (CBD) susiformavimo dešiniojo Danės upės kranto teritorijoje nuo Pilies tilto iki marių ir Naujosios Uosto g-vės bei Naujojo Sodo g-vės sankryžos. Šioje teritorijoje planuojamos Memelio Miesto A klasės biurų pastato, AB KVJUD pastato ir naujo kruizinių laivų terminalo statybos, Klaipėdos m. savivaldybėje vyksta svarstymai dėl atskirų valstybinių institucinių įstaigų perkėlimo į šią teritoriją. Praktika rodo, kad CBD rajone esantys pastatai yra paklausūs tarp įmonių dėl verslui palankios infrastruktūros, ir ypač tų įmonių, kurioms svarbus identitetas ir prestižas, todėl tokios įmonės pasiruošusios mokėti aukštesnes nei rinkoje vyrauja nuomos kainas.

Šiuo metu Klaipėdos biurų rinkoje dauguma plėtotojų ar projektų savininkų yra mažą patirtį turintys investuotojai, kurie stiprios konkurencijos sąlygomis, lėtai didino biurų pasiūlą. Spartesnę rinkos plėtrą labiausiai stabdė aukšti biurų vakansijos rodikliai, ilgą laiką siekę dviženkliais skaičiais. 2022-2023 m. biurų užimtumui ženkliai išaugus (neužimtų patalpų rodiklis žemiau 5%), plėtotojai drąsiau planuoja naujus projektus.

Dabar Klaipėdos rinkoje yra apie 20 atskirų verslo centrų, kurių nuomojamas plotas siekia beveik 57 000 kv. m. Didžiausi Klaipėdos rinkoje yra trys verslo centrai – „Neapolis“, „Laracija“ ir „Vitė“, kurie kartu sudaro beveik pusę biurų pasiūlos, arba 23 000 kv. m nuomojamo patalpų ploto (žr. žemiau pateiktą lentelę). Didžioji dalis verslo centrų pasiūlos yra B klasės, o į bendrą modernių biurų pasiūlą nepatenkantys objektai yra senos, C klasės tipo administracinės patalpos, arba pavienės patalpos komerciniuose, industrinės paskirties pastatuose.

18 lentelė Didžiausi Klaipėdos biurų projektai

Nr.	Projektas	Nuomojamas plotas, kv. m	Pagrindinė biuro klasė	Vieta
1	Neapolis	10 500	B	Taikos pr. / Agluonų g.
2	Laracija	7 100	B	Šilutės pl.
3	Klaibuta VC	5 550	B	Svajonės g.
4	Vitė	5 400	A	Naujoji Uosto g. / Šerniaus g.
5	Klaipėdos burė	2 700	B	Taikos pr.
6	Verslo biurai 103	2 500	B	Šilutės pl.
7	Limarko	2 200	B	Naujoji Uosto g.
8	Vakarų Lietuvos Skaitmeninių inovacijų centras	2 200	B	Liepų g.
9	M19	2 000	B	Minijos g.
10	Vėtrungė	1 800	B	Taikos pr.
	VISO	42 000		

Šaltinis: Newsec

Manoma, kad biuro patalpų nuomos rinkos atsigavimą signalizuos didesni laisvų patalpų nuomos sandoriai arba naujų projektų plėtojimas. Klaipėdoje planavimo etapo pabaigą jau pasiekę pirmieji daugelį metų tik vizijose svarstomi Memelio Miesto objektai, o pirmasis biurų pastatas teritorijoje, kuris atitiks A+ energinio naudingumo klasę ir turės BREEAM Excellent (New Construction) tvarumo sertifikata, jau statomas. Pažymėtina, kad prime biurų segmente BREEAM sertifikatas tampa savotišku kokybės standartu. Tai ypač svarbu tarptautinėms kompanijoms, taip pat įmonėms, kurios siekia atitikti ESG kriterijus. Ateityje, sertifikuoti biurų pastatai Klaipėdoje galėtų tapti patrauklia alternatyva Vilniui, sprendžiant centrinės būstinės įkūrimo klausimus, ir, bendrai, gera paskata kurtis naujoms įmonėms uostamiestyje.

Vilniuje ir Druskininkuose bendradarbybės erdves plėtojanti Tech Zity grupė paskelbė apie naują projektą Tech Klaipėda ir planuoja ženkliai papildyti Klaipėdos bendradarbybės erdvių rinką. Buvusioje rekonstruotoje alaus darykloje „Švyturys“, 15 000 kv. m bendro ploto projekte, apie 4 000 kv. m bus numatyta biuro paskirties patalpoms, kuriose paslaugą teiks bendradarbybės erdvių operatorius. Skelbta, kad šio projekto veiklos pradžia 2024 m., o investicijos sieks 10 mln. EUR., tačiau vertinant projekto statusą ir įgyvendinimo eigą, pilno projekto įgyvendinimo ir atidarymo teks palaukti.

2021 m. Baltic RED paskelbė apie Banginio prekybos centro rekonstrukciją ir plėtrą, papildant prekybos funkciją biurais. Projekte numatyta apie 4 000 kv. m administracinės paskirties pastato statyba buvo numatyta įgyvendinti 2023 metais. 20 mln. EUR investicijų dydžio Banginio transformacija į Mega projektą taip pat dar nepraėdėta.

Planuojamas administracinės paskirties projektas Naujoji Uosto g., kuriame galėtų įsikurti Klaipėdos m. savivaldybė bei keletas kitų potencialių projektų, tačiau jų neapibrėžtumas dar didesnis, o įgyvendinimo tikimybė trumpuoju laikotarpiu labai maža.

Klaipėdoje ryški tendencija, kai projektų plėtros pradžioje yra numatoma pagrindinė administracinė paskirtis, tačiau vystymo eigoje suradus medicinos paskirties nuomininkus, projektai konvertuojami į gydymo paskirties pastatus. Didžiuosiuose miestuose tokių nuomininkų įsikūrimas verslo centruose reikalauja tik dalies patalpų paskirties pakeitimo, kai medicinos paslaugų paskirties nuomininkai papildo verslo centrų paslaugų paketą, o Klaipėdoje dėl projektų stokos, o svarbiausia mažo jų dydžio, projektai netenka verslo centro statuso (pvz. projektai Neries g. 20, Taikos pr. 28A ir pan.).

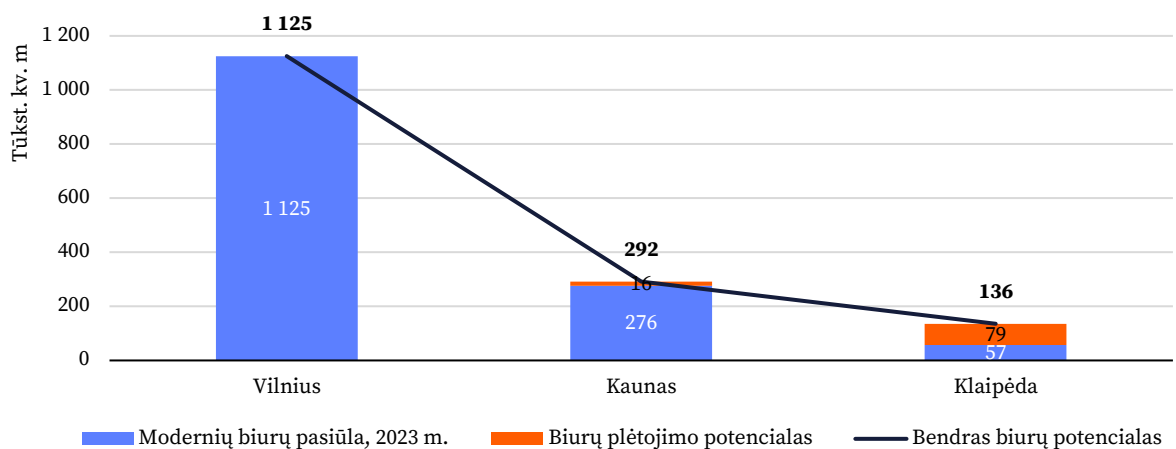
Prekybinių sandėlių - stock office projektai, kuriuose yra siūloma prekybinės, administracinės ir sandėliavimo patalpos, sulaukia vis didesnio dėmesio. Nuomai siūlomi įvairaus dydžio objektai vystomi

etapais. Biuro patalpų pasiūla tokiuose projektuose auga, tačiau nuomininkai dažniausiai ieškantys visų paskirčių patalpų yra ne tradicinio biurų segmento tipo.

9.1.2 Biurų paklausa

Klaipėdos biurų rinkos nuomininkai veikia įvairiuose segmentuose, įskaitant finansų paslaugas, verslo konsultacijas, IT ir programinės įrangos įmones bei kitas paslaugas. Čia veikia tiek vietinės, tiek ir tarptautinės kompanijos, kurios vertina Klaipėdos strateginę geografinę padėtį, infrastruktūrą ir patrauklią verslo aplinką.

Atsižvelgiant į didžiausių miestų biurų rinkos išsivystymo lygį, Klaipėdos biurų rinka turi potencialo augti iki 3-4 kartų, jei lyginamas plotas būtų tik gyventojų skaičiui, o vertinant miestų (t.y. apskričių) sukuriama vertę ekonomikoje ir BVP struktūrą (t.y. atsižvelgiant į biuro patalpų), Klaipėdos biurų rinkos potencialas yra apie 2-2,5 karto didesnis. Tačiau tam būtini kompleksiniai sprendimai miesto ir šalies mastu – orientuotis ne tik į Klaipėdos jūrų uosto veiklos augimą, bet ir įvairaus profilio įmonių pritraukimą.



Šaltinis: Newsec

15 pav. Biurų plėtojimo potencialas

Nuomos rinkoje dalyvauja ir didelės vietinės kompanijos, tačiau didesniąją dalį sudaro smulkesnės užsienio bei vietinės kompanijos, į kurių pritraukimą ir plėtrą turėtų orientuotis vietiniai turto plėtotojai. Gyventojų skaičiui Klaipėdoje stabilizuojantis ir atsiradus prielaidoms jam toliau augti, prasidėjus spartesnei gyvenamojo būsto plėtrai, įmanoma, kad Klaipėda išeis iš sąstingio ir pakartos Kauno komercinio NT plėtros ir įmonių pritraukimo spurta.

Investavusi į IT ir kitų technologinių specialybių specialistų rengimą, Klaipėda gali tikėtis proveržio – čia gyvendami darbo rinkoje geidžiami specialistai galėtų dirbti tiek Lietuvos, tiek globalioje rinkoje. Kompanijos dėl talentų jau seniai kovoja ne tik atlyginimu, tad geras gyvenimo ir darbo kokybės sąlygas siūlantiems miestams tai yra labai palanku.

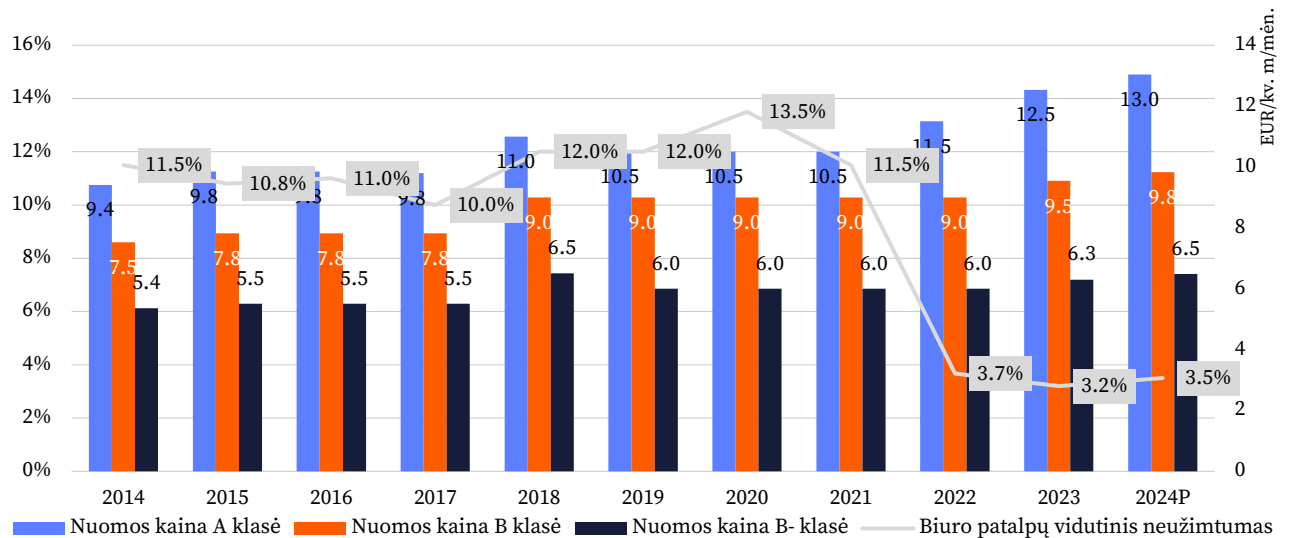
Labai svarbus Klaipėdos miesto savivaldybės strateginės plėtros vaidmuo pritraukiant ir įgyvendinant investuotojų bei paslaugas teikiančių įmonių projektus. Klaipėda ID – tai agentūra, veikianti kaip daugiafunkcinis paslaugų centras verslui, investuotojams ir talentams, kurią įsteigė Klaipėdos m. savivaldybė. Agentūra siekia užtikrinti, kad Klaipėdos investicinė aplinka atitiktų modernaus verslo poreikius, auginti miesto ekonomikos strategijoje numatytas prioritетines kryptis, viešinti miesto investicinį patrauklumą bei sudaryti sąlygas Klaipėdoje dirbti ir gyventi aukščiausio lygio specialistams.

9.1.3 Biurų neužimtumas ir nuomos kainos

4-5 pastaruosius metus biurų vakansijos rodikliai buvo labai aukšti tiek A, tiek B klasės laisvų patalpų lygis svyravo apie 10-15%. Klaipėdos biurų rinkoje buvo stebima ilgalaikė vakansija. Pasaulinės pandemijos ir Rusijos karo prieš Ukrainą pasekmės biurų rinkai buvo teigiamos – padidėjus gyventojų skaičiui, šiek tiek išaugus paklausai, maža Klaipėdos biurų rinka pademonstravo aukštus patalpų užimtumo rodiklius. Bendra

vakansija 2022 m. pabaigoje – 2023 m. pradžioje susitraukė iki mažiau nei 5% lygio ir per visus 2023 metus svyravo panašiam lygyje. Prognozuojama, kad per ateinančius metus biurų rinkos vakansija gali svyruoti panašiam lygyje, vėluojant įgyvendinti skelbiamus projektus.

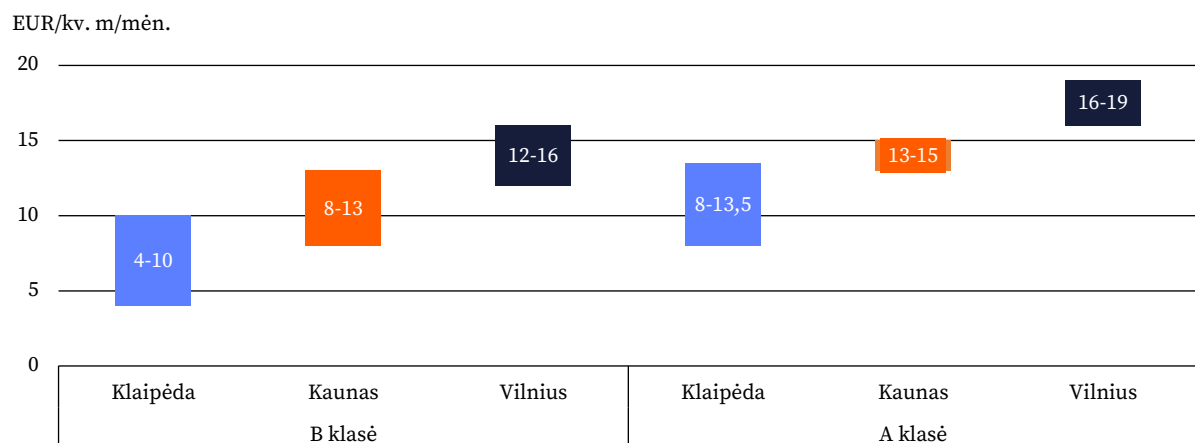
Esant mažai naujų patalpų paklausai, nuomos kainos Klaipėdoje daugelį metų beveik nesikeitė. A klasės biuruose prašoma kaina siekė iki 8,0-13,5 EUR/kv. m/mėn., B klasės – ženkliai mažesnė 6,0-7,0 EUR/kv. m/mėn., o geresnės kokybės projektuose iki 7,0-10,0 EUR/kv. m/mėn.



P-prognozė, Šaltinis: Newsec

16 pav. Vidutinės nuomos kainos ir neužimtumas

Sumažėjusi laisvų patalpų pasiūla ir ženkliai augusi infliacija leido kilti biuro patalpų nuomos kainoms 2022-2023 m., tačiau ženklesnio nuomos kainų augimo tikėtis neverta, nuomojant tik esamos kokybės biurų patalpas. Klaipėdos rinka pribrendusi ir laukia naujų, tvarių ir sertifikuotų pastatų už kuriuos nuomininkai pasiruošę mokėti ženkliai aukštesnes nuomos kainas (kaštų požiūriu, tokia nuomos kaina galėtų siekti apie 16,0 EUR/kv. m/mėn.).



Šaltinis: Newsec

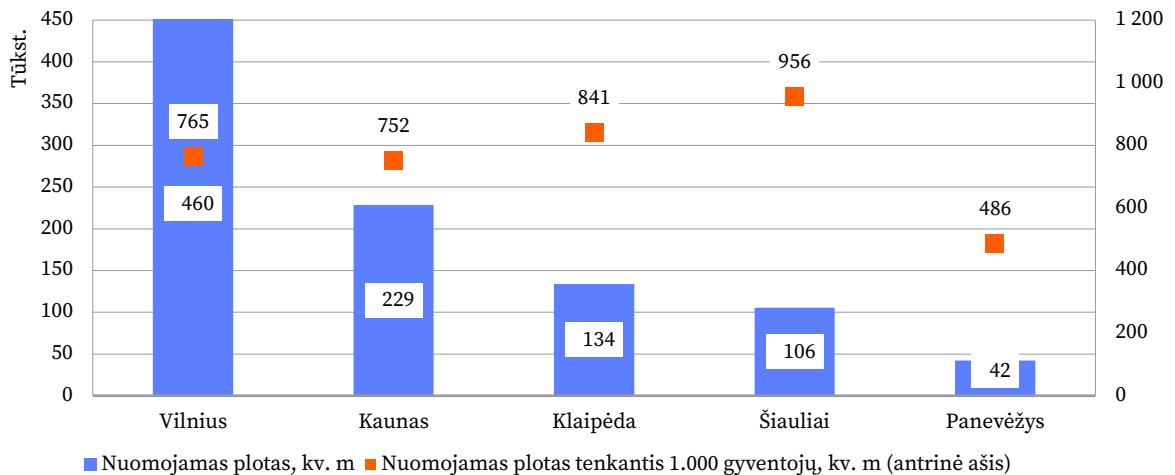
17 pav. Vidutinės nuomos kainos, 2023 m.

9.1.4 Tendencijos ir prognozės

- ✓ Klaipėdos mieste yra A klasės biurų trūkumas – esami komercinės paskirties objektai tinkami smulkiąjam verslui, grožio salonams, tačiau trūksta modernių, didesnių, multifunkcinę pastato koncepciją turinčių biurų informacinių technologijų, finansų, teisės, verslo paslaugų įmonėms.
- ✓ 2023-2024 m. ir vėliau pradėti plėtoti biurų projektai sukurs Klaipėdos rinkoje aukštesnės kokybės A klasės segmentą ir padės stipresnius pamatus tolesnei rinkos plėtrai. Aukštus tvarumo reikalavimus atitinkantys ir sertifikuoti biurų pastatai galėtų pritraukti į Klaipėdą didesnių nuomininkų, užsienio kapitalo įmonių filialų.
- ✓ Aktyvus Klaipėdos miesto savivaldybės darbas gerinant verslo sąlygas, siūlomi sprendimai siekiant pritraukti naujas investicijas, gyventojams ar darbuotojams suteikiamos finansinės paskatos galėtų prisidėti prie Klaipėdos miesto ekonominio augimo.
- ✓ Paklausą Klaipėdos rinkoje toliau palaikys vidutinių ir didelių įmonių augimas (nuo 2015 m. darbuotojų skaičius išaugo 21% šiame segmente), tačiau neatsiliks ir mažesnių įmonių plėtra (nuo 2015 m. darbuotojų skaičius padidėjo 10%). Prognozuojama, kad į uostamiestį pritrauktos naujos įmonės paskatins daugiausia mažesnių biurų (iki 500 kv. m) rinkos aktyvumą.
- ✓ Biurų rinka stipriai priklausoma nuo išorinių veiksnių ir bendros ekonominės situacijos. Nuomininkai persikėlimo ir plėtros planus vertina atsargiau ir atsakingiau, laukia geresnių ekonominių sąlygų. Tai lems gerokai nuosaikesnę nei anksčiau nuomos sandorių skaičių bei stiprins nuomininkų derybinę galią. Kita vertus, įmonės, svarstančios plėtros ar relokacijos scenarijus, turės platesnę pasirinkimą tvaresnių ir energetiškai efektyvių biurų segmente.
- ✓ Rinkoje pasirodant naujiems projektams, bus sukurtas naujas, aukštesnės A klasės segmentas, o tai padidins bendrą nuomos kainų lygį rinkoje. Nuomos kainos augs ir dėl infliacijos, išaugusių naujų projektų statybos ir įrengimo kainų. Dėmesio centre išliks energetiškai efektyvūs pastatai su tvarumo sertifikatais. Mažiau energetiškai efektyviems pastatams bus sunkiau pritraukti naujus nuomininkus, todėl reikės ieškoti sprendimų, kaip padidinti pastato patrauklumą.
- ✓ Trumpuoju laikotarpiu nauji didesni biurų projektai Klaipėdoje yra planavimo etapuose, todėl per 1-2 metus biurų segmente galimi tik neženklūs vidiniai nuomininkų judėjimai. Laisvų patalpų lygis 2024 m. pabaigoje tikėtina sieks apie 3-5%.
- ✓ Verslo prisitaikymas prie augančio hibridinio darbo modelio populiarumo išlieka svarbiu faktoriumi. Stebint prastesnius darbuotojų efektyvumo ir įsitraukimo rodiklius, dedamos pastangos sugrąžinti darbuotojus į biurą. Nauji verslo centrai prisitaiko prie besikeičiančios rinkos, skirdami daugiau dėmesio bendrosioms erdvėms, poilsio zonoms ir pramogoms, siekiant sukurti patrauklią ir įtraukiančią aplinką darbuotojams.

9.2 Prekybos, maitinimo, paslaugų paskirties patalpų rinka

Klaipėdos miestas - vienas daugiausiai turistų lankomų miestų Lietuvoje, populiarus verslo ir pramoginių renginių vieta. Prekybos ir maitinimo vietų pasiūla Klaipėdoje yra gana įvairi. Klaipėdos prekybos centrų segmentas yra išplėtotas, todėl galima teigti, kad šiuo metu prekybos centrų patalpų rinka yra prisotinta. Nauji projektai susidurtų su stipria konkurencija, o naujos koncepcijos – prekybos miesteliai, stock-office tipo projektai turi skirti daugiau laiko nuomininkų suradimui ir patalpų nuomai.



Šaltinis: Newsec

18 pav. Prekybos centrų nuomojamas plotas

Paskutiniai pokyčiai Klaipėdos mažmeninės prekybos segmente buvo stebimi 2021-2022 metais, atidarius PC Vingio 31 ir „Decathlon“ parduotuvę. Nuo tada, joks kitas didesnis prekybos projektas Klaipėdos rinkoje nebuvo įgyvendintas. Mažesnis pirkėjų skaičius ir jų perkamoji galia, palyginus su Vilniumi, neskaitino investicijų į šį segmentą. Kol kas PC Akropolis yra vienintelis prekybos centras Klaipėdos mieste, pradėjęs bendrą erdvių atnaujinimą. Tuo tarpu Vilniuje šie procesai ypač aktyvūs pastaraisiais metais (pvz., 2022 m. baigta dalinė PC Europa rekonstrukcija, o 2023 m. - PC Panorama rekonstrukcija). Vis tik plėtotojas Galio Group mato mieste perspektyvą bei ankstina projekto Stock-o Taikos prospekte įgyvendinimą (II-III etapai), 2024 metais planuojamas rinkai pristatyti apie 4 500 kv. m. Dar vienas projektas (PC Banginis plėtra), kuris kol kas vis dar planuojamas, po rekonstrukcijos turėtų tapti šeimos prekybos ir laisvalaikio centru Mega bei daugiau dėmesio skirti pramogoms ir maitinimui.

19 lentelė Naujausi prekybos paskirties projektai Klaipėdoje

Projekto pavadinimas	Adresas	Bendras nuomojamas plotas, kv. m	Atidarymo data
Depo DIY	Klaipėda	15 300	2016
Prekybos projektas Liepų 81	Liepų g. 81	19 600	2020
PC Vingio 31	Vingio g. 31	5 100	2021
Decathlon	Baltijos pr. 26a	2 800	2022

Šaltinis: Newsec

Per pastaruosius kelerius metus nuomininkų struktūra gerėjo visų tipų prekybos centruose. Reaguojant į besikeičiančius klientų poreikius, pramogų bei maisto segmento dalis augo. Nepaisant pastaruoju metu stebimos didelės nuomininkų kaitos, laisvų patalpų prekybos centruose buvo nedaug ir tai neturėjo didesnės įtakos nuomos kainoms. Skaičiuojama, kad 2023 m. pradžioje faktiškai pritaikyta nuomos kainų indeksacija koregavo nuomos kainas iki 7-70 EUR/kv. m/mėn. Prekybos centruose nuomos kainos nustatomos pagal nuomininko dydį, tipą, vietą ir pan. Nuomos kainos inkariniams nuomininkams sudarė apie 7-14 EUR/kv. m/mėn., didesnių nuomininkų (>500 kv. m) – 12-28 EUR/kv. m/mėn., vidutinių (100-500 kv. m) – 15-40 EUR/kv. m/mėn., o smulkesnių nuomininkų (<100 kv. m) – 20-70 EUR/kv. m/mėn. Mažėjančios, bet vis dar aukštos infliacijos ir atsigaunančios perkamosios galios kontekste prekybinių patalpų nuomos kainų perspektyva išlieka stabili.

20 lentelė Neužimtumas didžiuosiuose prekybos centruose

	2020	2021	2022	2023	2024P
Sėkmingi prekybos centrai	2-4%	2-6%	2-5%	2-5%	→→
Kiti prekybos centrai	3-10%	3-12%	3-10%	3-10%	→↗

P – prognozė; Šaltinis: Newsec

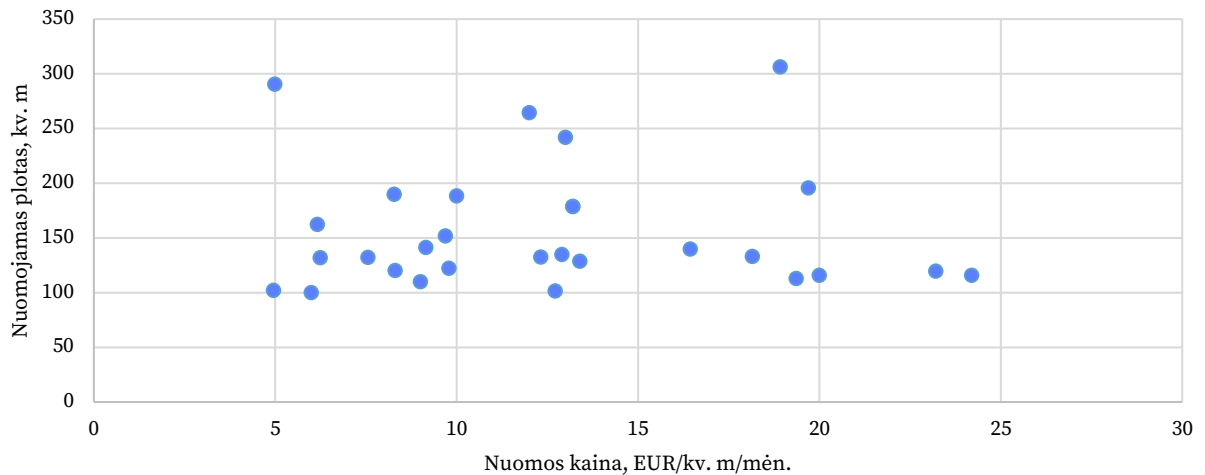
21 lentelė Vidutinės patalpų nuomos kainos* didžiuosiuose prekybos centruose

Nuomininko dydis	2020	2021	2022	2023	2024P
Dideli (>1 000 kv. m)	6-28	6-28	6-28	6-28	→→
Vidutiniai	13-35	13-35	13-35	13-35	→→
Smulkūs (<100 kv. m)	20-65	20-65	20-65	20-65	→→

*- EUR/kv. m/mėn. be PVM; P – prognozė; Šaltinis: Newsec

Nuomai siūlomos patalpos yra ne tik prekybos centruose (nors pasiūla juose yra didžiausia), bet ir kitose miesto vietose – komerciniuose ir gyvenamuosiuose pastatuose senamiestyje, centrinėje dalyje, miegamuosiuose rajonuose. Vis tik dauguma maitinimo, prekybos ir paslaugų vietų yra sutelkti centrinėje miesto dalyje, nemažai yra pakrantės restoranų.

Nuomos kainos prekybos, maitinimo ir paslaugų paskirties segmente labai įvairios ir priklauso nuo patalpų parametrų: vietos, matomumo, dydžio, būklės, nuomos laikotarpio, patalpų paskirties ir kitų sutartinių sąlygų. Analizuojant per pastaruosius dvejus metus centrinėje Klaipėdos dalyje sudarytus nuomos sandorius (100-400 kv. m patalpoms) matyti, kad nuomos kainos svyravo nuo 5 iki 24 EUR/kv. m/mėn. Didžioji dalis nuomos sandorių sudaryta prekybos sektoriaus patalpoms (48%), neatsilieka ir maitinimo segmentas (43%), mažiausia dalis – paslaugų paskirties (9%). Prekybos paskirties patalpų nuomos kainų svyravimai ženklesni ir įvairovė didesnė – nuo 5 iki 23 EUR/kv. m/mėn., o vidutinės kainos siekia 12-13 EUR/kv. m/mėn. Maitinimo paslaugų segmente skirtumai taip pat panašūs, nuomos kainos siekia nuo 5 iki 24 EUR/kv. m/mėn., tačiau patalpų nuomos vidurkis kiek didesnis ir sudaro 13-14 EUR/kv. m/mėn.

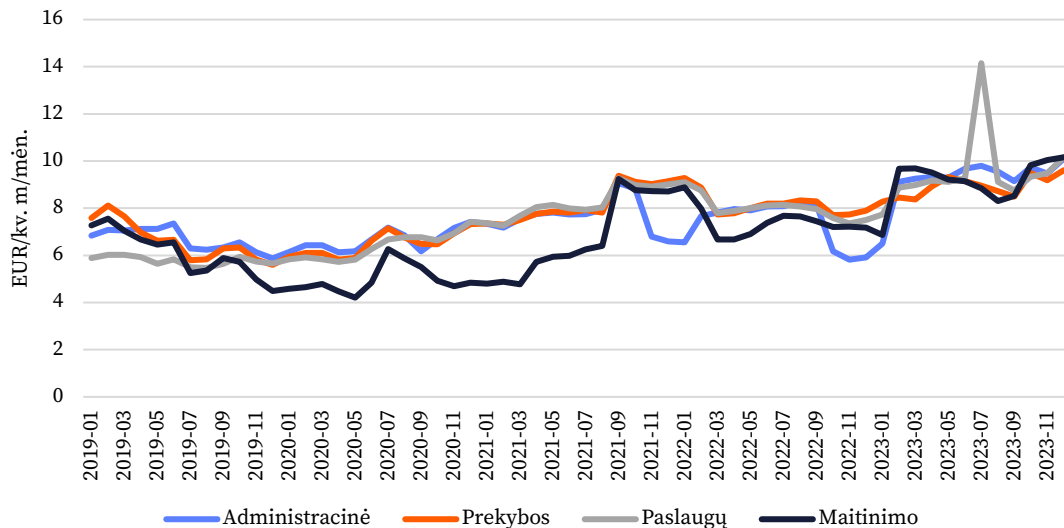


Šaltinis: Newsec

19 pav. Prekybos ir maitinimo patalpų kainos Klaipėdos centrinėje dalyje, 2021-2023 m.

Dauguma nuomos sandorių sudaryti 100-200 kv. m. segmente, o nuomos kaina labiausiai priklauso nuo patalpų vietos ir kokybės, didžiausios nuomos kainos šiame segmente siekia 18-24 EUR/kv. m/mėn.

Prašomos nuomos kainos su tam tikrais svyravimais keičiasi nežymiai, demonstruodamos nedidelę nuomos kainų augimo tendenciją laike.



Šaltinis: aruodas.lt, Newsec

20 pav. Prašomų nuomos kainų dinamika Klaipėdos centrinėje dalyje

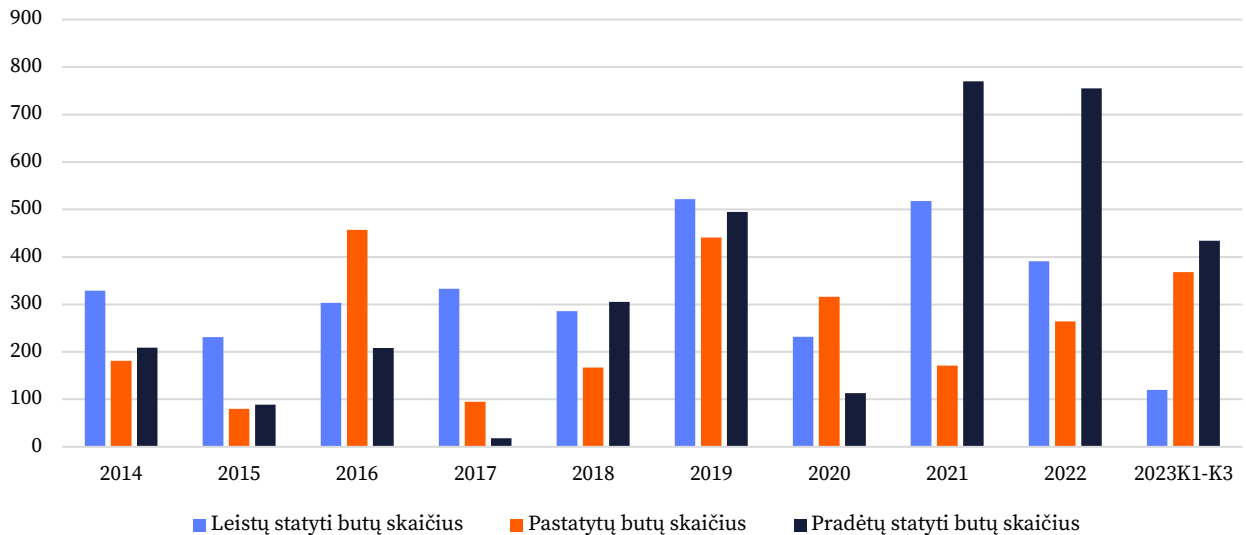
Tendencijos ir prognozės

- ✓ Prekybos centrai yra pagrindinis komercinio nekilnojamojo turto segmentas, glaudžiai susijęs su galutiniais vartotojais, todėl aktualiu išlieks poreikis juos nuolat tobulinti, prisitaikant prie kintančios vartotojo elgsenos bei lūkesčių.
- ✓ Fizinis apsipirkimas išlieka svarbus kaip ir anksčiau. Vartotojų elgesiui ir sprendimų priėmimui didelę įtaką daro betarpiškas bendravimas apsipirkimo metu. Didesnės išlaidos skiriamos sportui, kelionėms ir pramogoms, kokybiškiems, šviežiams ir gurmaniškiems produktams.
- ✓ Kainoms augant, dauguma vartotojų pasiruošę keisti savo taupymo įpročius. Apsiperkant, įvairiai taupoma – peržiūrimos akcijos, tikrinamos kainos, daugiau perkama su privačiais prekių ženklais, pirkiniai planuojami ir įsigijami masinio apsipirkimo metu, kt.
- ✓ Prekybose centruose atsirado būtinybė įrengti įvairaus tipo erdves. Atviros erdvės (open spaces) – neatsiejamos nuo pastato vertės kūrimo, o žalios zonos – nauja realybė.
- ✓ Pagrindiniu prekybos centrų valdytojų prioritetu išlieka nuolatinis nuomininkų atnaujinimas ir gerą vartotojų patirtį užtikrinančių paslaugų teikimas. Taip pat, tvarumas tampa vis svarbesne tema tiek prekybos centrų nuomininkams, tiek pirkėjams.
- ✓ Nepaisant pastaraisiais metais stebimos didelės nuomininkų kaitos, prekybos centrų užimtumas 2023 metais išliko aukštas, tačiau, prognozuojama, gali šiek tiek augti 2024 metais. Tam įtakos gali turėti suprastėję kai kurių smulkaus ir vidutinio verslo įmonių rezultatai, dėl ko tokios įmonės bus priverstos atsisakyti dalies arba visų prekybos vietų. Be to, iki galo nėra aiškus padidinto PVM (nuo 2024-01-01) poveikis maitinimo įstaigoms.
- ✓ Esamos ekonominės situacijos ir politinio neapibrėžtumo aplinkoje, prielaidų nuomos kainų augimui kol kas nėra.

9.3 Būsto rinka

9.3.1 Pasiūla

Vystytojų susidomėjimas Klaipėdos butų rinką ilgą laiką buvo nedidelis. Visgi, pandemijos metu atsiradus daugiau galimybių dirbti nuotoliniu būdu, gyventojų susidomėjimas pajūriu išaugo. Pirkėjus iš visos Lietuvos traukė tiek namų, tiek butų įsigijimas. Vystytojai buvo nepasiruošę tenkinti išaugusį poreikį. Natūraliai projektų įgyvendinimo procesai užtruko, tačiau 2021 m. pradžioje rinkoje išryškėjo ženklai, kad plėtotojai didina pasiūlą, reaguodami į išaugusią paklausą.



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

21 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose statyba Klaipėdos m.

Klaipėdos būsto rinka yra išskirtinė. Be aktyviai plėtojamų butų, atskiras paklausus segmentas yra individualūs gyvenamieji namai. Kadangi pastarieji pagrinde plėtojami Klaipėdos miesto priegose, šalia magistralinio kelio A13 (Klaipėda-Palanga-Šventoji-Liepoja), tai didina kaštus esamos miesto infrastruktūros išlaikymui bei reikalauja papildomų investicijų į susisiekimo ir paslaugų infrastruktūros plėtrą, pritaikant ją priemiesčių gyventojų poreikiams. Kai rinka mažai aktyvi, gyventojai labiau linkę statytis arba pirkti namą, o ne laukti kol plėtotojai pasiūlys patrauklų butų projektą.

Kitas Klaipėdos rinkos specifiškumas – butų projektų koncentracija atokesnėse nuo miesto centro teritorijose. Miesto centrinėje dalyje (Senamiestis, Naujamiestis, Birutė, Rumpiškė) vykdoma pakankamai mažai naujų projektų, nors perspektyvos yra optimistinės. Remiantis portalo Citify duomenimis, 2023 m. pabaigoje šioje miesto dalyje įgyvendinamų projektų skaičius neviršijo 10 ir sudarė apie trečdalį visos statomų butų mieste pasiūlos. Tuo tarpu papildomai buvo planuojama net 15 naujų projektų, kurie sudarys beveik 45% visos planuojamos naujos pasiūlos. Šiuo metu šioje miesto dalyje vystomi tokie projektai, kaip „Bastionų namai“ (I etapas), „Memelio miestas“ (I etapas), artimiausiais metais pasiūlys rinkai naują kokybinį standartą bei išplės pirkėjų pasirinkimo galimybes iki aukštesnės vidutinės klasės bei prestižinės klasės segmentų.

Be jau pradėtų vystyti projektų, Klaipėdoje vyksta ir naujo kvartalo projektavimas buvusioje „Trinyčių“ fabriko teritorijoje šalia Malūno tvenkinio, kuriame galėtų būti pasiūlyta iki 1 000 butų. Miesto centre planuojamas butų kiekis gali ilgam užpildyti rinką.

Bendrai, Klaipėdos mieste ir rajone galima priskaičiuoti kiek daugiau nei 30 daugiabučių projektų. Daugiausiai projektų vystoma Tauralaukyje – apie 55% visų statomų butų ir net apie 75% statomų butų ne centrinėje miesto dalyje. NT plėtotojų planai taip pat pagrinde skirti Tauralaukiui - iki 50% visų planuojamų butų (iš visos daugiau kaip 2 200 butų) suplanuotos pasiūlos. Tai galima būtų paaiškinti tuo, kad čia pradėti didelės apimties projektai, tokie kaip „Klaipėdos Holivudas“, „Padangės slėnis“, „Danės krantas“, „Saulės butai“, „Liepų terasos“, „Dvaro slėnis“, vystomi eilę metų etapais. Pavyzdžiui, atokiau nuo miesto centro, 2022 m. pradėtas vystyti „Danės krantas“ projektas numato 11 daugiabučių su 480 butų statybas. 2021 m. pradėta statyti etapais „Klaipėdos Holivudas“, kuris turi daugiau nei 300 butų, planuojama baigti 2027 m. Netoli magistralės plėtojami net keli dideli daugiabučių bei namų ir kotedžų kvartalai. „Saulės butai“ iki šiol rinką papildė 672 butais, o artimiausiu metu bus baigti dar 62 butai. „Liepų terasos“ iki 2025 m. rinką papildys 320 butų. Visi šie butai atitinka ekonominę klasę. Likusi projektų dalis (apie 5%) numatyta Labrenčiškėms, Melnragei, kt.

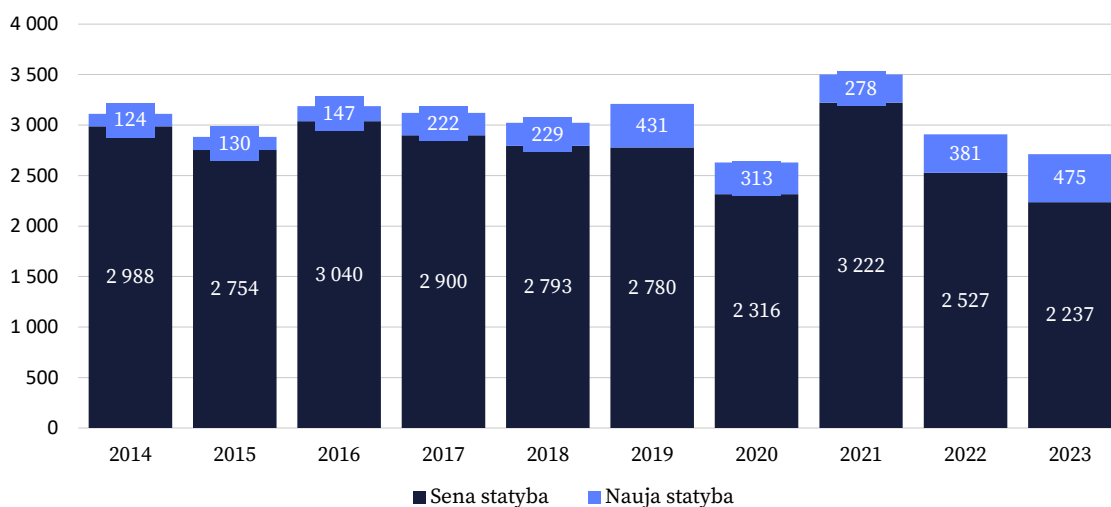
Bendrai skaičiuojama, kad 2023 m. pabaigoje nauji projektai padidino Klaipėdos miesto naujos statybos butų pasiūlą iki beveik 580 butų (palyginimui, 2022 m. pasiūlą sudarė apie 360 butų). Išaugusi pasiūla buvo viena iš pagrindinių priežasčių 2023 metais didinusi Klaipėdos butų rinkos aktyvumą bei naujos statybos butų sandorių skaičių.

9.3.2 Paklausa

2017-2021 m. laikotarpiu Klaipėdoje vidutiniškai buvo sudaroma apie 3 100 butų sandorių per metus, iš kurių apie 11% naujos statybos butų sandorių, o 2021 m. pasiektas sandorių rekordas siekė net 3 500 butų sandorių, t.y. 33% daugiau nei 2020 m. ir 15,5% daugiau nei 2016-2020 m. vidurkis.

2022-2023 m. parduotų butų skaičius Klaipėdoje, kaip ir visoje šalyje, mažėjo – atitinkamai 17% ir 7% mažiau, palyginus su ankstesniais metais, ir tam reikšmingos įtakos turėjo ženkliai kritę senos statybos butų pardavimai, kurių dalis analizuojamais metais mažėjo iki atitinkamai 87% ir 82% bendroje sandorių struktūroje. Pirkėjų aktyvumo mažėjimui įtakos turėjo ženkliai smukęs būsto įperkamumas dėl išaugusių palūkanų normų, prasta ekonominė situacija bei geopolitinis neapibrėžtumas, dėl kurių dalis pirkėjų sprendimus išigyti būstą atidėjo ateičiai.

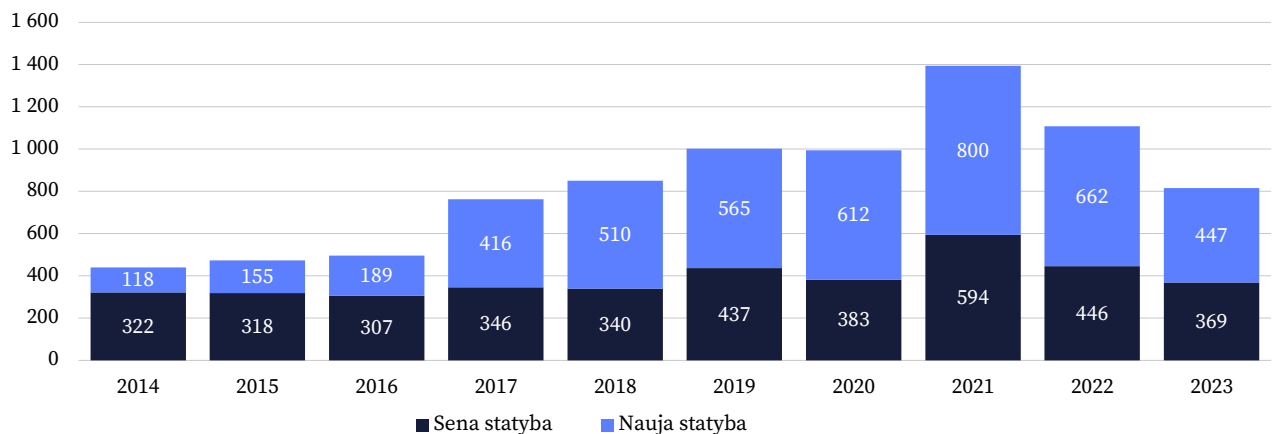
Kita vertus, 2022-2023 m. laikotarpiu ypač išaugo naujos statybos butų pardavimai – atitinkamai 37% ir 25%. Tokiam augimui įtakos galėjo turėti naujų kokybiškų, aukštesnės klasės būsto projektų pasiūla, kuri, net ir suprastėjusiomis ekonominėmis sąlygomis, išliko paklausia, o jos pirkėjai ne tokie finansiškai pažeidžiami.



Šaltinis: Registrų centras

22 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose sandorių skaičius Klaipėdos m.

Apie pusę visų naujos statybos sandorių vyksta individualių namų segmente Klaipėdos mieste ir Klaipėdos rajone. Per 2022-2023 metus parduotų individualių namų sandorių skaičius mažėjo, ypač naujos statybos segmente – atitinkamai 17% ir 32%.



Šaltinis: Registrų centras

23 pav. Individualių namų sandorių skaičius Klaipėdos m. ir Klaipėdos raj.

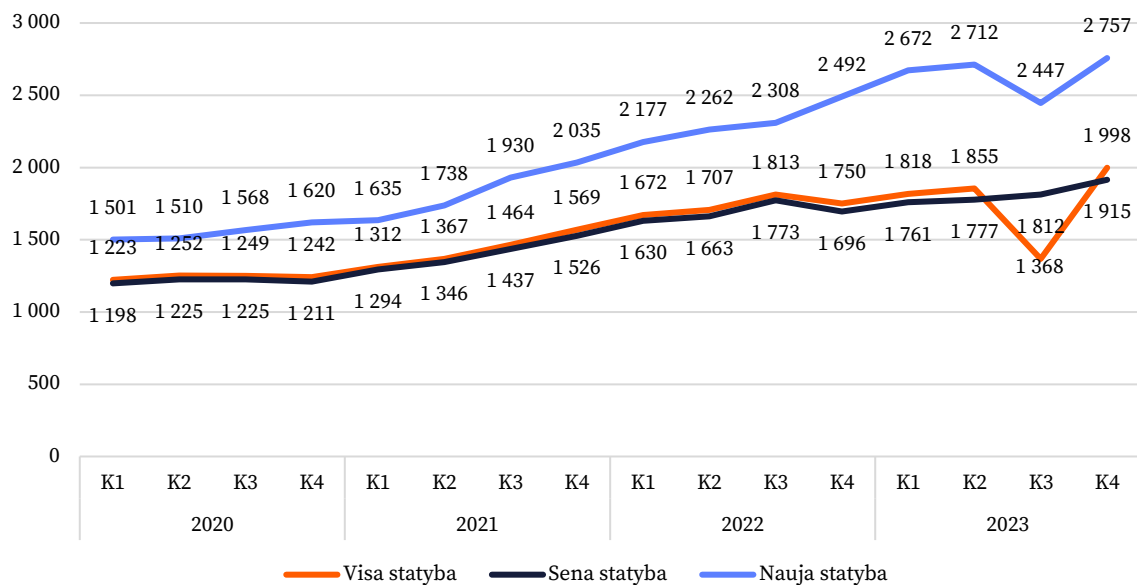
Butų, brangesnių nei 4 000 EUR/kv. m, sandoriai sudaro labai nedidelę (iki 1%) visų sandorių dalį, tačiau ši dalis yra auganti. Tiesa, iki 2022 m. pabaigos visi parduoti brangesni butai buvo senos statybos pastatuose, o daugiau nei pusė jų – centrinėje miesto dalyje. Tokių butų sandoriams būdingas nedidelis buto plotas (mediana – 32 kv. m). Tai rodo, kad aukštesnės klasės butai miesto centre yra paklausūs, tačiau nėra projektų, kurie būtų patrauklūs šio segmento pirkėjams. Stebima, kad Klaipėda tampa patraukli lokacija kaip pigesnė alternatyva Palangai antram būstui prie jūros išigyti poilsui ir nuotoliniam darbui.

Be to, Klaipėdos demografinė situacija rodo, kad gyventojų skaičius yra nuosaikiai augantis, kas leidžia tikėtis, kad būsto poreikis ateityje augs. Kadangi gyventojų skaičiaus prieaugį (arti 7 400 gyventojų per 2022-2023 metus) pagrindė lemia karo emigracija iš Ukrainos, mieste ne mažiau aktuali yra butų nuoma (plačiau žr. ataskaitos skyrių 8.3.5 „Būsto nuomos rinka“).

9.3.3 Kainos

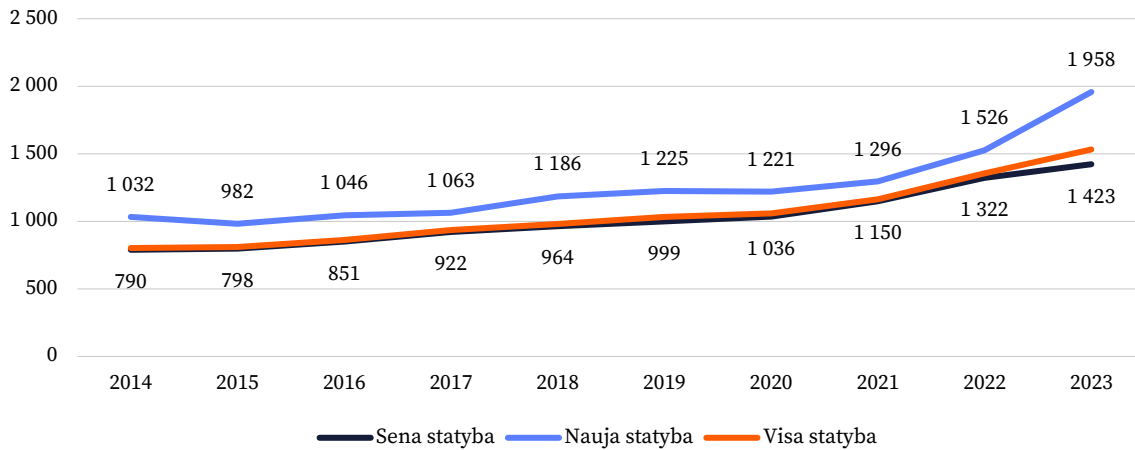
Butų rinkos kainos 2016-2020 m. per metus kilo vidutiniškai apie 5,5%. 2021 m. Klaipėdoje, kaip ir visoje Lietuvoje, stipriai išaugus susidomėjimui nekilnojamuoju turtu, vidutinės prašomos naujos statybos butų kainos augo 18,4% iki 1 835 EUR/kv. m. Remiantis Registrų centro sandorių duomenų baze, butų kainų augimas buvo nuosaikesnis ir siekė 6,1%.

Smuktelėjęs būsto rinkos aktyvumas dėl kritusios gyventojų perkamosios galios, 2022-2023 m. laikotarpiu neturėjo neigiamos įtakos butų pardavimo kainoms. Priešingai, buvo fiksuojamas jų augimas. 2022-2023 metais butų kainos augo tiek senos, tiek naujos statybos segmentuose. Tiesa, pastarųjų augimas buvo pastebimai didesnis, sąlygotas išaugusios naujų projektų statybų savikainos, naujos kokybės butų su aukštesne kaina pasiūlos bei didesnės, nei įprastai, paklausos. Aukštų palūkanų ir butų pardavimo kainų aplinkoje nemaža dalis potencialių pirkėjų buvo priversti dairytis pigesnio buto, t. y. mažinti savo lūkesčius ir ieškoti mažiau kokybiško buto, todėl juos tenkino senos statybos butai, dėl ko šių butų kainos taip pat augo. Per 2022 metus prašomos naujos statybos butų kainos augo 25,9% iki vidutiniškai 2 492 EUR/kv. m metų pabaigoje, o 2023 m. - iki 2 757 EUR/kv. m. Remiantis Registras centro sandorių duomenų baze, 2022 m. naujos statybos butai brango 17,8% iki 1 562 EUR/kv. m, o 2023 m. - net 28,3% iki 1 958 EUR/ kv. m. Kaip buvo minėta anksčiau, didelius kainų pokyčius lėmė nauji rinkai pristatyti aukštesnės klasės butai. Faktinis kainų augimas buvo nuosaikesnis. Vis tik brangesnio buto pirkėjai turėjai didesnę derybinę galią dėl didesnių galimybių alternatyviai išigyti pigesnę butą.



Šaltinis: aruodas.lt, Newsec

24 pav. Vidutinės prašomos butų pardavimo kainos Klaipėdos m., EUR/kv. m



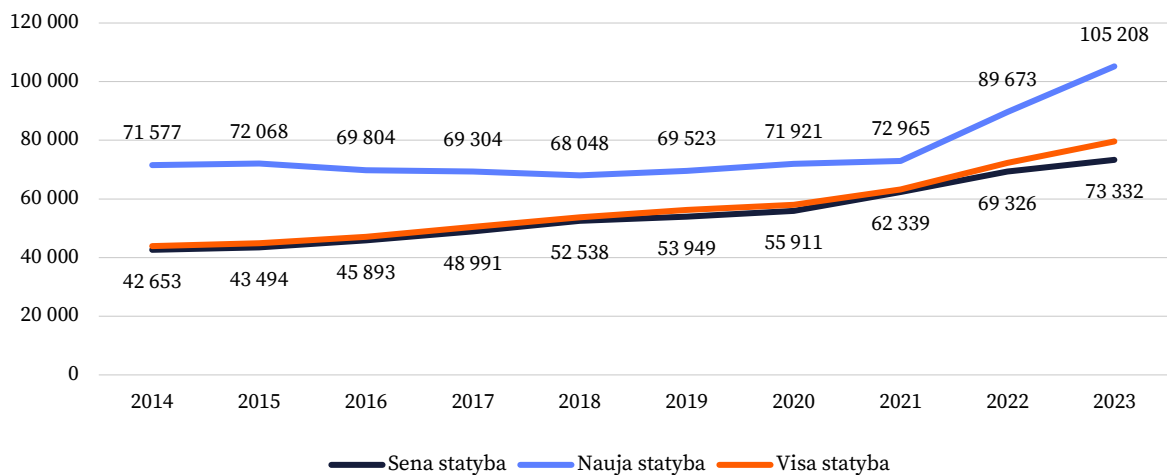
Šaltinis: Registrų centras

25 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose vidutinės kainos Klaipėdos m., EUR/kv. m

Stebint kainų pokyčius pagal klases, Klaipėdos ekonominės klasės butų kainos per metus minimaliai augo ir sudarė apie 1 750 EUR/kv. m. Vidutinės klasės butų kainos kilo kiek daugiau nei 20% ir metų pabaigoje siekė apie 2 600 EUR/kv. m. Kiek daugiau nei vidutinės klasės vidutinė kaina prašoma už butus su daline apdaila Eriado statomuose (prie vandens) projektuose „Bastionų namai“ (apie 3 000 EUR/kv. m) ir „Parko pakrantė“ (apie 2 500 – 3 000 EUR/kv. m).

Naujos statybos butai mieste daugiausiai parduodami su daline apdaila.

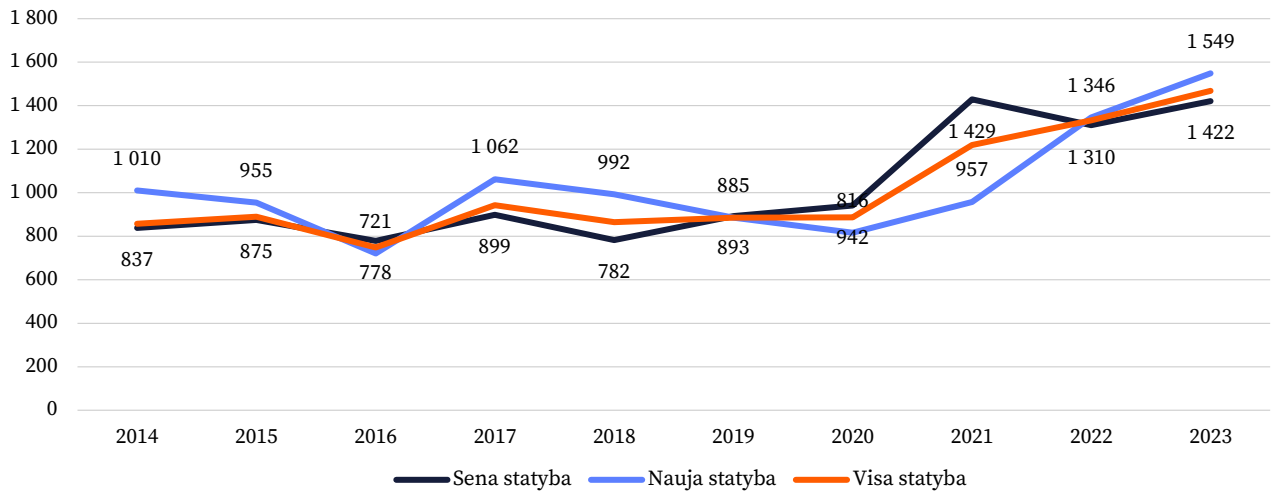
Išaugusios butų kainos lėmė išaugusius butų sandorius. Tai mažino pirkėjų finansines galimybes įsigyti erdvesnį butą. Bendrai, per 2023 m. įsigytų naujos statybos butų vidutinis plotas per metus sumažėjo 8,5% nuo 58,8 kv. m iki 53,7 kv. m, tuo tarpu sandorių dydžių vidurkis išaugo net 35,6%.



Šaltinis: Registrų centras

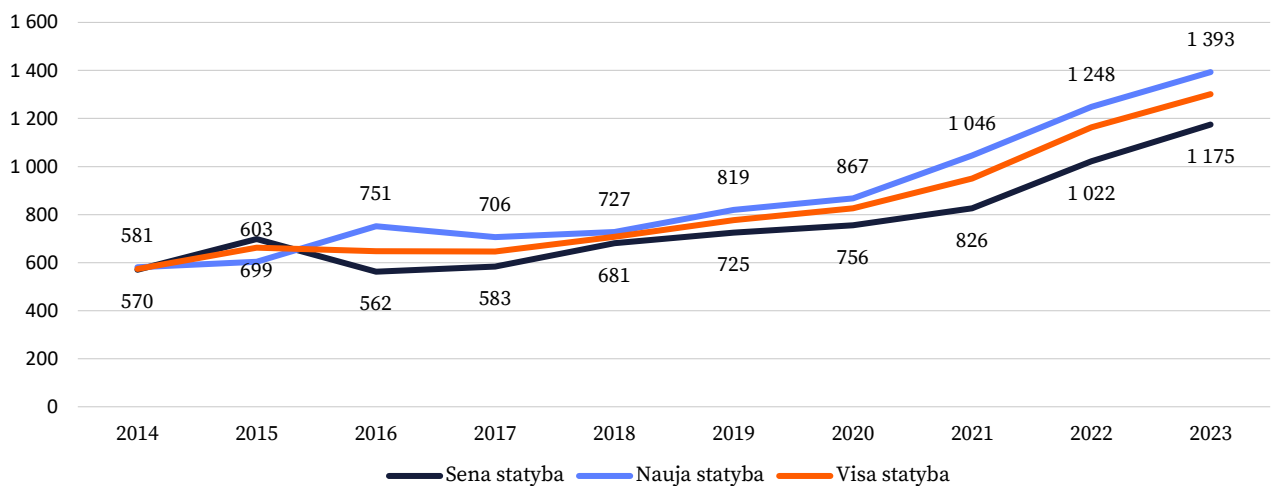
26 pav. Butų daugiabučiuose pastatuose vidutiniai sandorių dydžiai Klaipėdos m., EUR

Remiantis Registrų centro sandorių duomenimis, analizuojamu laikotarpiu vidutinės individualių namų kainos augo tiek Klaipėdos mieste, tiek Klaipėdos rajone – iki atitinkamai 1 549 EUR/kv. m ir 1 393 Eur/kv. m už naują statybą.



Šaltinis: Registrų centras

27 pav. Individualių namų vidutinės kainos Klaipėdos m., EUR/kv. m



Šaltinis: Registrų centras

28 pav. Individualių namų vidutinės kainos Klaipėdos raj., EUR/kv. m

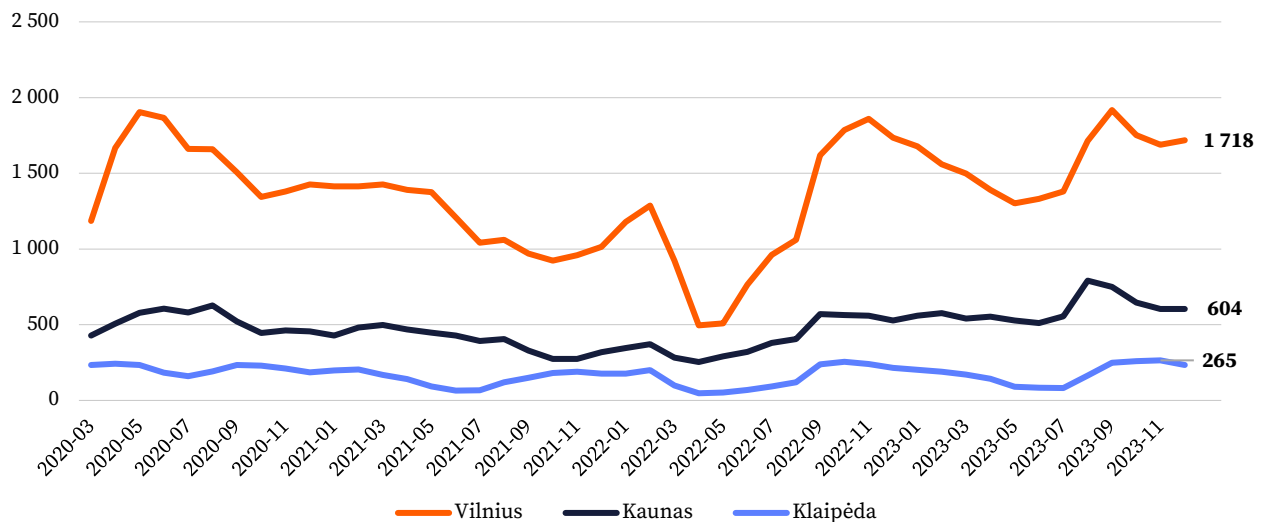
9.3.4 Tendencijos ir prognozės

- ✓ Klaipėdos miesto savivaldybės ilgalaikėje strategijoje yra numatyta skatinti projektus, kurie gražintų miestiečius į miesto centrą, įgyvendinant strategiją, pagal kurią plėtojama miesto infrastruktūra, rekonstruojami meno ir kultūros objektai. Skatinamas Klaipėdos miesto centro atkūrimas, kaip gyvenimo, laisvalaikio ir darbo sintezė. Visi savivaldos atliekami veiksmai neišvengiamai augins pasiūlą miesto centre ir potencialūs butų pirkėjai bei ir nuomininkai turės galimybę kurtis naujuose projektuose.
- ✓ Būsto poreikis išlieka aukštas, nes nemažai žmonių, atidėjusių sprendimą įsigyti būstą, laukia ir jų skaičius auga. Mažėjant palūkanų normai, būsto įperkamumas gerės, todėl paklausa sparčiau augs.
- ✓ Grįžtantis į rinką ekonominės klasės pirkėjas, kuris, sumažėjus perkamajai galiai, arba perka seną būstą, arba laukia, ypač didins paklausą ekonominės klasės būstui. Tuo tarpu aukštesnės klasės būsto pirkėjų sprendimai priklausys nuo to, kokie mieste vystomi projektai.

- ✓ Rinkoje pasirodant naujiems projektams, augs sandorių skaičius aukštesnės nei vidutinės klasės segmente, ypač miesto centre, o tai didins bendrą kainų lygį rinkoje, kuris jau 2023 m. buvo pastebimai aukštesnis dėl rinkai pasiūlytų naujų aukštesnės klasės projektų.
- ✓ Klaipėda tampa patraukli lokacija antram būstui prie jūros išigyti poilsiui ir darbui. Tie, kurie planuoja turėti būstą ir/arba gyventi pajūryje, tačiau nenori gyventi Palangoje (dėl kurorto specifikos) arba Neringoje (dėl per lėto gyvenimo tempo ir mažiau patrauklaus susisiekimo keltais) domėsis ir ieškos butų Klaipėdoje.
- ✓ Klaipėdos miesto savivaldybės planai įgyvendinti ilgalaikę KEPS 2030 strategiją, kuri numato investicijų pritraukimą, verslo plėtojimą, naujų darbo vietų sukūrimą, ir atitinkamai socialinės infrastruktūros plėtrą, kt., sudaro prielaidas miesto gyvenamojo būsto fondo augimui, efektyviai išnaudojant esamą miesto infrastruktūrą.

9.3.5 Būsto nuomos rinka

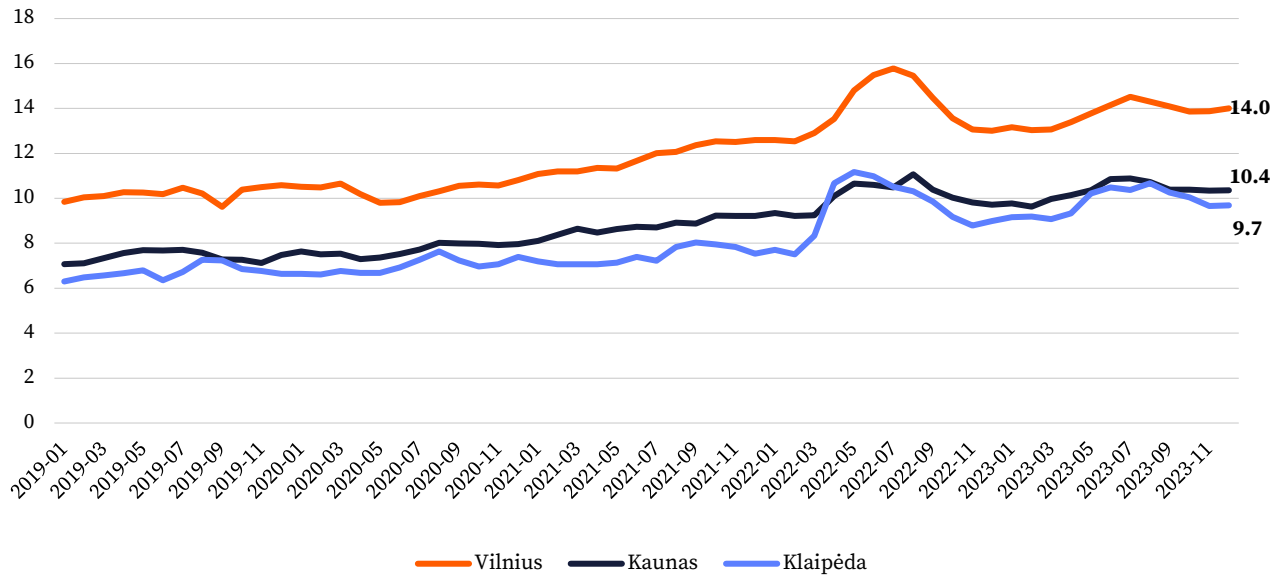
Pajūrio rinkos kontekste Klaipėdos butų nuomos rinka pasižymi stabilumu, palyginus su Palanga ir Neringa, kurioms didelę įtaką daro sezoniškumas. Tačiau lyginant su Vilniumi ir Kaunu, Klaipėdos rinka yra mažiausia, o pasiūloje esantis butų skaičius svyruoja nuo 60 iki 250 butų ribose, priklausomai nuo konkrečios situacijos. Pvz., 2022 m. po Rusijos invazijos į Ukrainą, išaugo karo emigrantų skaičius į Lietuvą, todėl ženkliai padidėjo paklausa butų nuomai. 2022 m. balandžio mėn. laisvų butų kiekis Klaipėdos mieste nesiekė nei 60-ties, tuo tarpu kainos per mėnesį išaugo 28% iki beveik 11 EUR/kv. m/mėn. Antroje metų pusėje atsistačius pasiūlai, nuomos kainos sumažėjo ir metų pabaigoje siekė apie 9 EUR/kv. m/mėn.



Šaltinis: aruodas.lt, Newsec

29 pav. Butai nuomai (pasiūlos mėnesio vidurkis)

Vidutinės prašomos butų nuomos kainos, EUR/kv. m per mėn.

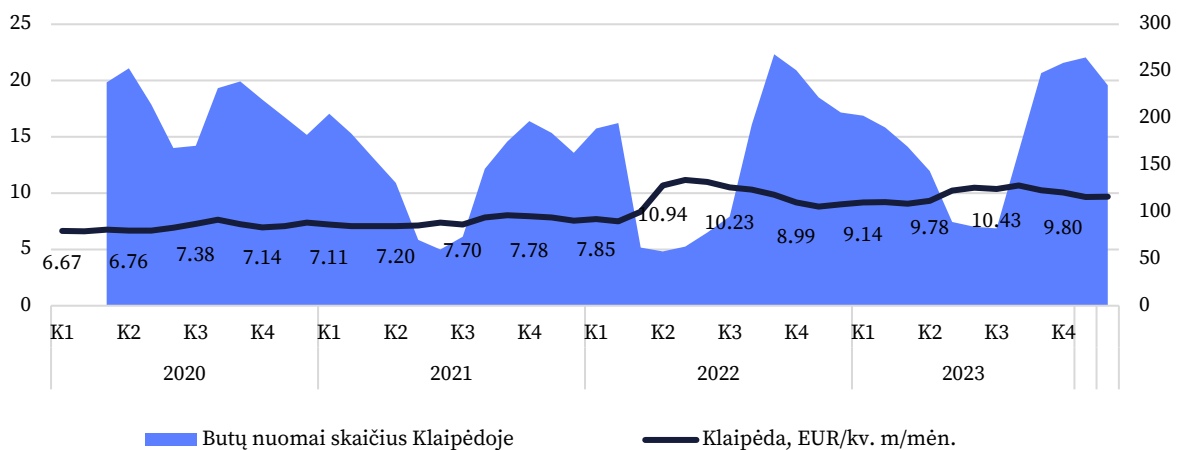


Šaltinis: aruodas.lt, Newsec

30 pav. Vidutinės prašomos butų nuomos kainos, EUR/kv. m/mėn.

Bendrai, vidutinės nuomos kainos Klaipėdos mieste gana stabilios ir svyruoja 9-10 EUR/kv. m ribose bei yra artimos Kaunui, tačiau gerokai mažesnės nei Vilniaus. 2023 m. duomenimis, aukščiausios nuomos kainos buvo Klaipėdos Senamiestyje ir Centre (apie 12 EUR/kv. m/mėn.), taip pat Vėtrungėje (11 EUR/kv. m/mėn.). Be to, stipriai išsiskyrė butų ant Danės upės kranto nuomos kainos, kurios siekė net iki 21 EUR/kv. m/mėn. Senamiesčio ir Centro ilgalaikės nuomos pasiūla sudaro didžiąją dalį, apie 40%, visos Klaipėdos nuomos rinkos.

Profesionaliai valdomų (tradicinės) ilgalaikės butų nuomos projektų Klaipėdoje kol kas nėra, poreikį tenkina pavieniai butai. Papildomai butus nuomai aukštesnės klasės segmente planuoja pasiūlyti „Memelio miestas“ ir „Bastionų namai“ projektai.



Šaltinis: aruodas.lt, Newsec

31 pav. Vidutinės prašomos butų nuomos kainos Klaipėdos m.

Bendro gyvenimo būsto (co-living) segmentas, kuris atlieptų geriausią tarptautinę praktiką, mieste dar tik formuojasi (esama pasiūla – „Lighthouse HUB“ inovatyvių technologijų miestelyje, planuojama – „TechZity“ startuolių ekosistemos centre).

Pagal savo bruožus, toks būstas artimas bendrabučių modelio supratimui, tačiau nuo jo skiriasi naujumu ir bendrosiomis erdvėmis. Tipiškai projektai orientuoti į studentus bei jaunus specialistus, todėl svarbu, kad būtų arčiau miesto centro arba mokslo įstaigų, prie tankesnio viešojo transporto tinklo.

Pagrindiniai co-living būsto privalumai:

- ✓ Prieinamumas - kainuoja tiek pat arba šiek tiek pigiau nei kitos rinkoje siūlomos apgyvendinimo alternatyvos (bendro gyv. ploto nuomos kaina dažnai prilyginama 1 k. buto nuomai, be komunalinių mokesčių).
- ✓ Patogumas – gaunama daugiau vertės už tą pačią kainą nei įprastas butas. Visų pirma, tai pilnai įrengtas privatus kambarys, kurio nereikia dalytis su niekuo. Antra, prieinamos visos kitos patalpos - sporto salė, skalbykla, bendradarbystės erdvės, kt., - kurios įtrauktos į nuomos kainą.
- ✓ Bendruomeniškumas – gyvenimas bendraminčių apsuptyje, su kuriais galima dirbti ir leisti laiką. Laisvalaikiui skirtos bendros erdvės – bendri holai, žaidimų kambariai, bendradarbystės erdvės ir pan.
- ✓ Saugumas - uždara bendruomenė su apsaugos darbuotojais arba įrengtomis vaizdo stebėjimo kameromis.
- ✓ Lankstumas - skirtingai nuo tradicinės nuomos, kuri paprastai sudaroma 1 metams ir ilgiau, čia galimos įvairios nuomos trukmės alternatyvos – nuo trumpalaikės (1 nakties ar kelių mėnesių) iki ilgalaikės (1 metų ir ilgiau).

Tendencijos ir prognozės

- ✓ Klaipėdoje, kaip ir didžiuosiuose šalies miestuose, sumažėjęs būsto įperkamumas bei augantis į miestą atvykusių užsieniečių skaičius lemia didesnę būsto nuomos poreikį. Tuo tarpu įvairaus tipo būsto nuomos rinka Klaipėdoje yra besiformuojanti, mieste nėra profesionalių nuomos produktų;
- ✓ Vilniaus ir Kauno miestų patirtis rodo didelį rinkos dalyvių (ypač užsieniečių, kvalifikuotų specialistų) susidomėjimą profesionaliai valdomais butų nuomos projektais. Atsižvelgus į Klaipėdos verslo perspektyvas, t.t. „mėlynąjį proveržį“ numatančią KEPS 2030, panašių tendencijų galima tikėtis Klaipėdos mieste (šiuo metu ilgalaikės nuomos poreikį tenkina tik pavieniai butai, iš dalies viešbučiai).
- ✓ Butų nuomos paklausą neabejotinai didins įgyvendinami jūrinio vėjo jėgainių parko projektas, kurį numatyta paleisti 2028 m. (parko statybų ir eksploatacijos laikotarpiu planuojama sukurti mažiausiai 1,3 tūkst. naujų darbo vietų).