


## Turinys

4. Ekonominė plėtra ir investicijos .....	2
4.1. Apibendrinimas ir išvados .....	2
4.2. SSGG analizė .....	8
4.3. Bendrasis vidaus produktas .....	10
4.4. Investicijos .....	12
4.4.1. Materialinės investicijos .....	12
4.4.2. Tiesioginės užsienio investicijos .....	14
4.4.3. Viešosios kapitalo investicijos ir ES finansavimas .....	20
4.5. Užimtumas ir nedarbas .....	24
4.6. Dirbančiųjų struktūra .....	26
4.7. Verslo struktūra .....	29
4.8. Gamyba .....	31
4.9. Statyba .....	33
4.10. Žinių ekonomikos branduoliai .....	35
4.11. Vidaus prekyba ir paslaugos .....	35
4.12. Turizmas .....	43
4.13. Žemės sklypai .....	45
4.13.1. Namų valdos .....	45
4.13.2. Komerčinės paskirties sklypai .....	46
4.13.3. Gamybinės paskirties sklypai .....	46
4.14. Negyvenamosios patalpos .....	47
4.14.1. Biurai .....	47
4.14.2. Prekybos patalpos .....	49
4.14.3. Gamybinės ir sandėliavimo patalpos .....	50

KVAL. PATV. DOK. NR.	 <b>Vilniaus planas</b>			Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
				<b>VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMAS</b>		
A 280	PV	Mindaugas Grabauskas	Dokumento rengimo etapas/stadija, temos pavadinimas	Laida	0	
	Tem.vad.	Lijana Lubytė-Medekšienė				
		Rugilė Andziukevičiūtė-Buzė				
			<b>RENGIMO ETAPAS / ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO STADIJA.</b>			
			<b>4. EKONOMINĖ PLĖTRA IR INVESTICIJOS</b>			
LT	Planavimo organizatorius		Projekto žymuo	Lapas	Lapų	
	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			VP 16-23	1	2

## 4. Ekonominė plėtra ir investicijos

### 4.1. Apibendrinimas ir išvados

#### 4.1.1. BVP

Vilniaus apskrities BVP dalis Lietuvos ekonomikoje nuo 37 proc. 2005 metais ūgtelėjo iki 40 proc. 2014 metais ir siekė 14,6 mlrd. Eur. Tai reiškia, kad Vilniaus apskrities ekonomika augo sparčiau negu bendrai visa Lietuva. Vienam gyventojui tenkantis BVP Vilniaus apskrityje išlieka didžiausias šalyje ir 46 proc. viršija šalies vidurkį.

Bendrosios pridėtinės veiklos struktūra Vilniaus apskrityje šiek tiek skiriasi nuo bendros Lietuvos struktūros. Pramonės generuojama pridėtinė vertė Vilniaus apskrityje yra net šešiais proc. punktais mažesnė. Tačiau profesinės, mokslinės ir techninės veiklos ir administracinės ir aptarnavimo veiklos pridėtinė vertė Vilniaus apskrityje didesnė už Lietuvos vidurkį 4 proc. punktais. Didesnės ir finansinės ir draudimo veiklos bei informacijos ir ryšių kuriama pridėtinė vertė. Vilniuje sukuriama atitinkamai 71,5 proc. ir 65,4 proc. visos šalies šių sektorių pridėtinės vertės.

Vilniaus apskrities BVP, tikėtina, ir toliau augs greičiau negu Lietuvos. Tam įtaką darys tiek demografija (Vilniui prognozuojama kur kas palankesnė demografinė situacija negu visai Lietuvai), tiek aukštesnę pridėtinę vertę generuojančių sektorių augimas.

#### 4.1.2. Investicijos

##### *Materialinės investicijos*

Paskutiniiais metais materialinės investicijos augo, tačiau prieškrizinis lygis dar nėra pasiektas. Nors ateitis reikalaus investicijų – be jų verslui bus sudėtinga išlikti konkurencingam – vis dėlto artimiausių metų prognozės nežada didesnių staigmenų.

##### *TUI*

Vilniaus dalis TUI Lietuvoje paaugo nuo 56 proc. 2005 metais iki 69 proc. 2014 metais. Vertinant TUI pagal ekonomines veiklas, išsiskiria finansų ir draudimo veikla – investicijos į šį sektorių sudaro net 42 proc. ir tai yra 98 proc. visų investicijų į šį sektorių Lietuvoje. TUI į informacijos ir ryšių sektorių Vilniuje sudaro 97 proc. sektoriaus TUI šalyje.

Vilnius skiriasi nuo Lietuvos investicijų į gamybą dalimi: Vilniuje ji lygi 6 proc., o visoje Lietuvoje – 20 proc. Tokia maža gamybos dalis sukaupusiose TUI sufleruoja, kad Vilnius užsienio investuotojų akimis matomas kaip miestas, kuriame patraukliausia plėtoti paslaugų verslą, užsiimančių tiek finansų ir draudimo veika, tiek prekybos, informacinių technologijų, telekomunikacijų ir kitomis paslaugų veiklomis.

Nors Lietuva atsilieka nuo ES šalių pagal TUI statistiką, vis dėlto šalis ir ypač Vilnius paskutiniiais metais pritraukia daug užsienio investicinių projektų. IBM „Global Location Trends“ ataskaitos duomenimis, Lietuva 2015 metais buvo dešimta pasaulyje pagal TUI projektų suplanuotų darbo vietų skaičių. 2010-2015 m. laikotarpiu Vilniuje buvo vykdyti 126 TUI projektai, kurie suplanavo įdarbinti 8270 darbuotojų. Vilniuje vykdoma daugiau negu pusė visų TUI projektų Lietuvoje.

Užsienio investuotojų dažniausia vykdomos veiklos – paslaugų centrai ir IT vystymas. 2010-2015 metų laikotarpiu Vilniuje buvo vykdyti tik 7 gamybos projektai. Jų dalis nuo visų projektų, lygi 6 proc., ženkliai skiriasi nuo Lietuvos vidurkio – 29 proc. Galima daryti išvadą, kad gamyba koncentruojasi kituose Lietuvos regionuose, kur žemesni kaštai. Tuo tarpu Vilniuje steigiasi ar plečiasi užsienio įmonės, kurioms svarbu rasti tam tikros kompetencijos darbuotojus, būti arti oro uosto, arčiau mokslo institucijų ir pan. Todėl tikėtinas tolimesnis biurų patalpų paklausos augimas, o IT įmonės galėtų ypatingai domėtis gamybinių patalpų revitalizacija į biurus.

##### *Viešojo kapitalo investicijos ir ES investicijos*

Vilniaus m. sav. Investicijų programose nurodytais duomenimis, 2007-2016 m. sostinėje investicijų apimtys siekia 1,16 mlrd. Eur. Du trečdaliai visų lėšų skirta miesto infrastruktūros objektų plėtrai, 14 proc. skirta vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymui, Sveikatos apsaugos programai teko 6 proc. lėšų. Didžioji dalis finansavimo buvo iš ES bei kitų fondų lėšų (42 proc.), savivaldybės biudžeto indėlis sudarė 12 proc.

Vertinant pagal ES projektų naudą, tenkančią atskiroms savivaldybėms, Vilniaus miesto savivaldybei 2007-2014 m. finansiniu laikotarpiu buvo skirta paramos 735,3 mln. Eurų paramos. Lyginant, kokia paramos dalis teko vienam gyventojui, pagal 2014 m. fiksuotą gyventojų skaičių- Vilniaus savivaldybė buvo 4 nuo galo pagal skirtą paramą gyventojui. Tai sudarė 1362 eurus žmogui.

Ateinančiais metais, tikimasi, vėl įsibėgės ES lėšų 2014-2020 periodui panaudojimas. Tačiau po to ES finansavimo dalis stipriai sumažės, nes Vilnius bus priskirtas prie labiau išsivysčiusių Europos regionų.

Analizuojant Vilniaus m. savivaldybės administracijos vykdytus projektus, matyti, kad didžioji dalis ES lėšų buvo skirta aplinkkelių statybai – 88 proc., daugiau nei 128 mln. Eur. Tuo tarpu teritorijų sutvarkymui, mokyklų, ligoninių rekonstrukcijoms buvo skirta 5 proc. lėšų, kas sudarė daugiau nei 7 mln. Eur investicijų. Ekologiškų transportų įsigijimas buvo finansuotas didžiąja dalimi iš ES lėšų, tam skirta beveik 7 mln. Eur. Tuo tarpu galimybių studijoms, strateginiams planams, detaliesiems planams, savivaldybės veiklos optimizavimui buvo skirta 2 proc. lėšų.

Naujuoju laikotarpiu ES investicijos bus koncentruojamos į šiaurinę ir pietinę Vilniaus dalis bei Vilniaus centrą. Šiaurinėje dalyje – Šeškinėje – numatoma pastatyti daugiafunkcij centrą su stadionu ir investuoti į Šeškinės infrastruktūros

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 16-23	2	51

sutvarkymą. Taip pat planuojama atgaivinti Žirmūnuose esančias viešąsias erdves, įkurti jose rekreacinę infrastruktūrą ir taip padidinti šio rajono patrauklumą.

Pietinėse dalyse planuojamas Lazdynų sveikatinimo centras su baseinu, kuris bus svarbus traukos taškas. Taip pat planuojamos investicijos į Naujamiesčio teritoriją bei stoties rajonus, kas turėtų paspartinti revitalizacijos procesus. Planuojamos investicijos į Rasų seniūnijos teritoriją ties Paplaujos, Drujos, Aukštaičių, Paupio gatvėmis.

Patvirtinta Vilniaus miesto integruota teritorijos vystymo (ITV) programa, kuriai įgyvendinti reikalingi 399,30 mln. Eur, iš jų ES investicijų prašoma 302,84 mln. Eur. Šie projektai turėtų daryti įtakos Vilniaus pietinių ir šiaurinių teritorijų raidai, padaryti šias teritorijas patrauklesnes gyventojams. Dėl pagerėjusių sąlygų tai ateityje gali reikšti potencialiai didesnę gyventojų koncentraciją šiuose, arčiau centro esančiuose, rajonuose.

#### 4.1.3. Užimtumas ir nedarbas

Vilniaus m. sav. nedarbo lygis 2005-2015 metų kito panašiu tempu, kaip ir Lietuvoje, tačiau visad išliko žemesnis už šalies vidurkį, ir 2015 metais siekė vos 5,2 proc. Vilniuje vis dažniau pasigirsta kalbos apie darbuotojų trūkumą. Pavyzdžiui, 2016 metų antro ketvirčio Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indekse skelbiama, kad daugiau negu pusė investuotojų teigia, jog kvalifikuotos darbo jėgos pasiūla yra nepakankama. Tai gali stabdyti tiek esamų įmonių plėtrą, tiek atgrasyti naujų įmonių steigimąsi Vilniuje ir visoje šalyje. Dėl darbuotojų trūkumo kylantis darbo užmokestis tam tikrais atvejais vertinamas kaip grėsmė Vilniaus konkurencingumui. Kita vertus, ateityje galimas dar didesnis aukštųjų technologijų ir žinioms imlių inovatyvių sektorių koncentravimasis sostinėje, o tokių veiklų įmonės dažniausiai yra pajėgios mokėti didesnę darbo užmokestį, darbuotojų skaičius jose yra mažesnis.

#### 4.1.4. Dirbančiųjų struktūra

Dirbančiųjų struktūros vertinimas nėra tikslus dėl netikslų duomenų.

Virš penktadalio Vilniaus dirbančiųjų priskiriami didmeninės ir mažmeninės prekybos veiklai, Lietuvos dalis 5 proc. punktais mažesnė. Kur kas didesnis atotrūkis, lygus 8 proc. punktam, stebimas apdirbamojoje gamyboje: Vilniuje ši dalis lygi 8 proc., o visoje Lietuvoje – 16 proc. Ši visoje ekonominės analizės esamos situacijos vertinimo dalyje pasikartojanti tendencija dar kartą paliudija tai, kad Vilnius, lyginant su visa šalimi, daug labiau orientuotas į paslaugų sektorius.

Pagal Vilniaus rajonus, daugiausiai dirbančiųjų 2015 metais buvo Centre (13 proc. visų dirbančiųjų), senamiestyje (13 proc.), Naujamiestyje (8 proc.), Gariūnuose (7 proc.) ir Naujame Centre (5 proc.). Taigi bendrai šiuose penkiuose rajonuose dirbančiųjų dalis sudaro beveik pusę.

2007-2015 m. periodu didžiausias darbuotojų prieaugis stebėtas taip pat Centre, Senamiestyje ir Gariūnuose, tačiau taip pat labai stipriai augo ir Naujamiestis, Žvėrynas, Naujasis centras bei Žirmūnai, Baltupiai, Santariškės.

Sostinėje, ir ypač centrinėje jos dalyje, sutelkta didžioji dauguma šalies finansinių, informacinių technologijų, telekomunikacijų, logistinių, prekybinių įmonių bei valdžios institucijų. Dabartiniu vertinimu, dirbančiųjų gamyboje dalis Vilniuje neturi priešasčių augti – priešingai, Vilniui vis dažniau pakliūvant į užsienio investuotojų akiratį, tikėtina, kad verslo paslaugų sektoriaus dirbančiųjų dalis dar labiau augs ateinančių metų bėgyje.

#### 4.1.5. Verslo struktūra

Vilniaus didžiąją dalį apyvartos (45 proc.) generavo prekybos sektorius. Logistika ir gamyba užėmė antrąją ir trečiąją vietas, generuodamos 13 ir 11 proc. Analizuojant tendencijas nuo 2005 metų, taip pat matyti, kad būtent prekybos ir paslaugų sektorius augo sparčiausiai, tuo tarpu apyvarta gamybos srityje didėjo ne taip sparčiai.

Vilniuje stebima aukštos pridėtinės vertės sektorių ir žinių ekonomikos sektorių koncentracija. Tai leis Vilniui išlikti didžiausiu ekonominiu varikliu, ilgainiui generuosiančiu daugiau nei pusę šalies BVP.

#### 4.1.6. Gamyba

Lyginant Vilnių su likusiais Lietuvos miestais, matyti, kad apyvarta gamybos sektoriuje kituose miestuose augo žymiai stipriai nei Vilniuje. Taip pat gamybos santykinė reikšmė kitų regionų ekonomikoje buvo nepalyginamai didesnė. Vilniaus miestas, kuriame nėra nei laisvosios ekonominės zonos, nei savivaldybei priklausančio pramoninio parko, nusileidžia kitiems savo patrauklumu gamybai. Vilniuje numatytos teritorijos yra įsivainamos lėtai. Tai atitinka Vilniaus m. strateginiuose dokumentuose numatytas miesto vystymosi kryptis.

Vilniuje per 10 metų taip pat nesusiformavo naujos pramonės koncentracijos zona. Pramonei numatytos teritorijos ir nuo seno veikiančios teritorijos yra išmėtytos po miestą. Kuomet nėra koncentracijos vienoje vietoje, savivaldybei ir valstybei tampa itin brangu sukurti ir išlaikyti infrastruktūrą. Šiuo metu numatytose teritorijose pramonės plėtrai (Kuprioniškės) nėra išbaigtos infrastruktūros. Ateityje tai stabdys naujos pramonės atėjimą ir koncentraciją šiuose regionuose.

Jeigu būtų įgyvendinama Vilnius Airport City koncepcija, Vilniuje atsirastų stiprus traukos taškas gamybos įmonėms kurtis Liepkalnio – Salininkų kryptimi. Dviejų naujų gamybinių teritorijų vystymas Vilniui (kuriame ir taip lėtėja gamybos įmonių kūrimasis ir žemės sklypų poreikis) būtų perteklinis. Reikėtų apsispręsti, kuria kryptimi vystyti infrastruktūrą gamybinėms įmonėms- Kuprioniškių ar Salininkų.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	3	51	0

Gamybinėms įmonėms vis labiau trumpėja terminas, per kurį jos turi suorganizuoti savo gamybą, gavę naujus užsakymus. Dėl to, naujai ateinančios užsienio įmonės nori kraustyti į jau pastatytus pastatus, nenori pačios investuoti į pastatų statybą. Tais atvejais, kuomet įmonė gali statyti pastatą, itin svarbu iš karto startuoti su įrengta infrastruktūra, parengtais sklypų planais. Tikėtina, kad gamybos įmonės rinksis įsikurti jau pastatytuose pastatuose arba išvystytose teritorijose. Dėl išvardintų tendencijų Vilniuje nereikėtų numatyti didelių pramoninės paskirties teritorijų, o geriau koncentruotai plėtoti ir išbaigti esamas teritorijas. Reikia atsižvelgti į tai, kad didės netaršios gamybos dalis, kuri gali plėtotis šalia komercinės paskirties objektų ir kuriai nereikalingi ekstensyvūs plotai.

Tikėtina, kad ir ateityje dirbančiųjų skaičius gamyboje dar labiau trauksis dėl to, kad įmonės linkusios automatizuoti gamybinius procesus, ir gamyba tampa nebe tokia imli darbo jėgai. Orientuojantis į aukštesnę pridėtinę vertę gamyba tampa automatizuota, ilgainiui darbuotojų poreikis mažės. Dažnai atvejais nebus reikalingi dideli plotai.

Revitalizacijos procesai vyko sėkmingai arčiau prie centro esančiose teritorijose: Naujamiestyje, Žirmūnuose, Markučiuose, Užupyje („Skaitėks“, „Audėjo“ teritorijose). Naujamiestyje ir Žirmūnuose stebimas patrauklumas technologijų ir kūrybinių industrijų įmonėms, startuoliams. Revitalizacija buvo nesėkminga Naujosios Vilnios pramoninės zonos buvusiose pramonės įmonių teritorijose. Tai paaiškinama tuo, kad revitalizacija sėkminga arčiau miesto centro esančiose teritorijose, nes įmonės gali lengvai pritraukti profesionalus, gyvenančius Vilniuje, o būstą noriai perka gyventojai.

Lyginant Vilniaus mikrorajonus, per 3-4 m. populiariausia lokacija naujo būsto įsigijimui buvo Naujamiestis. Konversijos procesai Naujamiestyje, apleistų teritorijų tvarkymasis, lofto tipo būstų paplitimas lėmė ir viso mikrorajono prestižo didėjimą, NT kainų aukštesnį nei vidurkis kilimą.

Konversijos privalumai yra tai, kad buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių pakeitimas leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Taip pat - tai yra papildomas plotas patrauklesnėse miesto lokacijose. Galiausiai, šiose zonose galimas didesnis užstatymo tankumas, kuris nulemia didesnę finansinę grąžą.

Vis dar nevyksta revitalizacija Naujosios Vilnios pramoninės zonos buvusiose pramonės įmonių teritorijose. Tai paaiškinama tuo, kad revitalizacija patraukli arčiau miesto centro esančiose teritorijose, kur įmonės gali lengvai pritraukti profesionalus, gyvenančius Vilniuje.

Tolimesnės zonos, kaip Paneriai, Naujoji Vilnia, gali likti probleminės teritorijos, nes, mažėjant investicijoms į gamybą, zonos neatsinaujins, o paslaugų ir technologijų įmonėms šios teritorijos gali nepasiteisinti dėl didelio atstumo nuo centro. Kita vertus, jeigu arčiau centro esančios teritorijos sėkmingai konvertuotųsi ir pakiltų jose nekilnojamo turto kainos, tuomet gali padidėti ir toliau nuo centro esančių plotų trauka dėl ekonominių paskatų.

#### 4.1.7. Statyba

Patraukliausiu miestu NT investicijoms išlieka Vilnius – net 92 proc. NT vystytojų planuoja jame vystyti naujus projektus. Per artimiausius 2 metus statybos sektorius neabejotinai augs ir jo apyvarta didės. Vilnius ir toliau liks patraukliausiu miestu nekilnojamo turto investicijoms.

Vilniuje, kaip ir kitose Baltijos šalių sostinėse, aktyviausias nekilnojamo turto segmentas buvo biurų statyba, kuri sudarė pusę visų investicijų.

Šiuo metu stebimas nuosaikus, bet vis greitėjantis augimas, tačiau apyvarta nėra pasiekusi prieškrizinio lygio ir šiuo metu sudaro beveik 1,9 mlrd. Eur. Taip pat ir darbuotojų skaičius šiame sektoriuje vos viršija 30 tūkst., tuo tarpu ikikriziniu laikotarpiu statybų sektoriuje buvo bent 5 tūkst. daugiau darbuotojų Vilniaus regione.

Nuo 2003 iki 2015 m. fiksuojama vidutinio būsto dydžio mažėjimo tendencija, kuri nuo 2003 m. sumažėjo 12,5 kv. m. (t.y. beveik 19 proc.) ir šiuo metu yra 53,3 kv. m. Šią tendenciją lemia tai, kad vidutiniškai viename projekte atsiranda daugiau mažesnio ploto butų nei anksčiau, kas lemia projekto didesnę finansinę grąžą. Taip pat, apie 50-60 proc. butų viename projekte yra 2-ų kambarių butas. Panaši tendencija stebima su kotedžais, kurių vidutinis plotas linkęs mažėti, šiuo metu svyruoja apie 100 kv. m.

#### 4.1.8. Žinių ekonomikos branduoliai

Nepaisant santykinai mažėjančios gamybos dalies Vilniaus apyvarčios struktūroje, aukštos pridėtinės vertės gamyba ir toliau išliks svarbi ekonomikos dalis, bus orientuojamasi į aukštesnės pridėtinės vertės gamybą bei naujų technologijų kūrimą. Dėl to didės žinių ekonomikos branduolių reikšmė.

Klasterių ir ekonominės koncentracijos požymių turėjo šios gamybos sritys: medicina ir farmacija, lazeriai ir optika. Taip pat Vilnius, lyginant su kitais regionais, yra stiprus žinioms imliuose paslaugų sektoriuose: finansai ir draudimas, programavimas, informacinės technologijos.

Lietuvos strateginiuose dokumentuose- vyriausybės programose, Lietuva 2030 strategijoje pabrėžiama inovacijų reikšmė, poreikis skatinti žinių ekonomikos sektorius. 2005-2015 m. laikotarpiu buvo galima stebėti žinių ekonomikos branduolių vystymą, prie ko ženkliai prisidėjo ir Vilniaus m. savivaldybė, būdama Saulėtekio slėnio steigėja ir dalininke, Visorių informacinių technologijų parko dalininke, Sapiegų technologinio parko iniciatore, menų inkubatorių steigėja ir kt.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	4	51	0

Teritoriniu požiūriu gyvybės mokslų branduolys koncentruojasi aplink Santariškių klinikas, tačiau Vilniuje nėra susiformavusios vienos koncentruotos teritorijos, kurioje būtų įsikūrusios visos svarbiausios su farmacija ir gyvybės mokslais susijusios įmonės. Paskutiniu metu vykdoma Santaros slėnio plėtra toliau šio slėnio koncepciją nuo inovacijų bendruomenės koncepcijos ir ilgainiui nesudarys sąlygų mokslui, verslui ir startuoliams veikti greta vienas kito.

Net ir esančios Santariškių rajone įmonės yra išsidėsčiusios pėsčiomis ne visada patogiai įveikiamu atstumu viena nuo kitos. Tarpai tarp įmonių neužpildyti viešosiomis erdvėmis, nevyksta socialinė interakcija. Dėl to būtų sunku pavadinti jas inovacijų bendruomenė, kurio esmė telkti aukštos pridėtinės vertės kompanijas greta viena kitos, kurti bendras viešąsias erdves, kurios galėtų apjungti panašioje srityje veikiančius profesionalus ir leisti pasiekti naudos iš bendradarbiavimo ir tinklaveikos. Santaros slėnio plėtra turėtų toliau skatinti mažų ir vidutinių įmonių bei startuolių bei pumpurinių įmonių kūrimąsi šioje teritorijoje.

Lazerių, optikos ir kitų fizikinių mokslų branduolys susitelkęs dvejose teritorijose – Saulėtekio g. ir Savanorių pr., tačiau naujausios investicijos į infrastruktūrą, susijusią su lazerių ir apskritai fizinių mokslų plėtojimu, koncentravosi į Saulėtekio slėnio teritoriją. Taip pat matyti ir išplitimo požymių – dalis kompanijų 2013 metais pradėjo savo veiklą Geležinio Vilko g. ir Mokslininkų g. sankirtoje naujame pastate. Tikslinga koncentruoti veiklą į vieną teritoriją ir numatyti teritorijoje naujas galimybes susijusių sektorių kompanijoms.

Analizuojant Saulėtekio slėnio inkubatoriaus ataskaitas, matyti, kad ne visais atvejais čia veikia įmonės, kurios pagal apibrėžimą būtų MTEPI įmonės. Taip pat, rodikliai nematuoja mokslinio ir eksperimentinio inkubatoriaus potencialo – t.y. jo veiklos finansavimas nesujęs su tuo, ar čia veiks kompanijos, orientuotos į eksperimentinę plėtrą ar į vietinės rinkos aptarnavimą.

Taip pat analizuojant, kaip tokių inkubatorių veikla atitinka Savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo strategijos nuostatą – aukščiausios socialinės ir ekonominės grąžos, naudojant Savivaldybės nekilnojamojo turto, užtikrinimas – svarbu vertinti, ar tokių paslaugų neteikia rinka, ar inkubatoriai turi poveikį mokslinės ir eksperimentinės plėtros aspektais. Verta atlikti gilesnį veiklos auditą, siekiant nustatyti, ar reikalingas savivaldybės finansinis indėlis į tokių pastatų išlaikymą, kuomet jie veikia rinkos sąlygomis ir konkuruoja su privačiais tiekėjais.

Analizuojant IT įmonių paplitimą, matyti, kad šiuo metu nėra mieste aiškios IT įmonių koncentracijos, taip pat nėra lokacijos su išskirtinėmis sąlygomis būtent šioms įmonėms steigtis.

Visorių zona neturi perspektyvos tapti IT inovacijų bendruomene arba aiškiai išreikštu klasteriu dėl pernelyg didelio atstumo nuo miesto centro, neišvystytos socialinės infrastruktūros bei menkų galimybių privatiems vystytojams vystyti projektus šioje teritorijoje. IT įmonėms gali būti įdomiausia būtent revitalizacijos zonos Naujamiestyje, Žirmūnuose. Siekiant turėti IT įmonių koncentraciją ir taip paskatinti šio sektoriaus plėtrą Vilniaus mieste, verta tai daryti revitalizacijos skatinimo kontekste bei taikant kitas mokesčines ir reguliavimo priemones.

Vilniaus technologijų parkas gali tapti geru technologinių įmonių traukos centru pavyzdžiu dėl lokacijos artumo miesto centrui bei dėl aiškios vizijos. Ateityje sprendžiant, kaip pritaikyti savivaldybės nenaudojamą nekilnojamojo turto, svarbu įsivertinti, kaip su mažiausiu finansiniu indėliu padaryti didžiausią pokytį.

Vilniuje veikia 4 menų inkubatoriai: Kūrybinių industrijų parko „Architektūros centras“, Menų spaustuvė, Vilniaus menų inkubatorius (RUPERT), Užupio Meno Inkubatorius. Vilniui, kaip šalies sostinėje, kurioje telkiasi į žinių ekonomiką orientuotas verslas, svarbu prisidėti ir prie kūrybinių industrijų skatinimo. Užupis tapo geruoju pavyzdžiu, kur sukonzentruota kūrybinių industrijų veikla. Ateityje svarbu numatyti kūrybinių industrijų koncentracijų galimybes.

Finansų ir apskaitos sektorius, priskirtinas žinių ekonomikos sričiai nuo 2009 m. Vilniuje stipriai išaugo ir suformavo tam tikrą finansų/ apskaitos klasterį, kuris yra susitelkęs 2-ioose miesto vietose – Šnipiškėse ir Ozo parke. Šiuo metu Vilniuje veikia užsienio investuotojų 42 paslaugų centrai, kurie įdarbina beveik 10000 darbuotojų. Tikėtina, kad ši industrija augs ir ateityje – Vilniaus m. Užsienio investuotojų kuriami verslo paslaugų centrai renkasi įsikurti A klasės biuruose, kurių vienas iš požymių – buvimas arti centro. Šiose teritorijose numatoma ir tolimesnė biurų plėtra, tad tikėtina, kad ir toliau verslo paslaugų kompanijos kursis šiose miesto dalyse.

Ateityje reikia numatyti intensyvią plėtrą šiuos regionuose, spręsti jau dabar kylančias susisiekimo problemas, numatyti alternatyvius transporto šalinis pasiekti darbą. Šalia finansų sektorius ilgainiui stiprės ir aptarnaujančių paslaugų sektorius. Svarbu numatyti tvarų verslo augimą šiose teritorijose - kad jos, nors vis intensyviau užstatomos, išliktų patogios ir lengvai pasiekiamos.

#### 4.1.9. Vidaus prekyba ir paslaugos

Auganti šalies ekonomika ir didėjanti vartotojų perkamoji galia ne tik skatina plėstis esamus prekybininkus, bet sugeba pritraukti vis naujų prekės ženklų parduotuvių, kurios anksčiau atmesdavo galimybę steigtis Lietuvoje (pavyzdžiui, mažmeninės prekybos parduotuvių tinklas „Lidl“, drabužių tinklas „H&M“ ir kt.). Dėl to augo mažmeninės prekybos parduotuvių skaičius ir jų apyvarta. Ateinančiais metais tikėtinas tolimesnis augimas, turint omeny besisteigiančias naujas parduotuves.

Maitinimo paslaugų įmonių rodikliai jau viršijo prieškrizinį lygį, o esama situacija, kai didėja darbo užmokestis ir vartotojų perkamoji galia bei auga turistų srautai, yra palanki tolimesniam sektoriaus augimui.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	5	51	0

Kitų Vilniaus paslaugų įmonių pardavimo pajamos be PMV sudaro 60 proc. Lietuvos paslaugų įmonių pajamų. Informacijos ir ryšių sektoriaus dalis dar didesnė – net 86 proc. Tai nestebina, nes beveik visos telekomunikacijų bei kompiuterių programavimo ir konsultavimo įmonės yra susitelkusios sostinėje. Tikėtina, kad kai kurie paslaugų sektoriai (išskyrus sveikatos priežiūros ir socialinio darbo bei švietimo veiklas) dar labiau augs ir koncentruosis Vilniuje.

#### 4.1.10. Turizmas

Vilnius sėkmingai plečiasi laisvalaikio turizmo sektorius, didėja tiek atvykstančių turistų srautas, tiek daugėja apsistojančiųjų viešbučiuose, tiek didėja Vilniaus viešbučių užimtumas. Į teigiamas turizmo tendencijas rinka reaguoja, šiuo metu vystomi 3-4 nauji viešbučiai. Prognozuojama, kad viešbučių skaičius Vilniuje didės, kambarių skaičius pasipildys artimiausiu metu bent 200 vnt.

Šiuo metu egzistuoja mažas tiesioginių skrydžių pasirinkimas, nėra pakankamai išvystyta oro uosto ir keleivių aptarnavimo infrastruktūra – tai apsunkino tarptautinio turizmo plėtrą. Pastangos didinti turistų kiekį turi būti sąsajoje su pastangomis gerinti skrydžių ir maršrutų pasiūlą. Tolimesnis kryptų plėtojimas ir susisiekimo oro transporto būdu gerinimas toliau darys teigiamą įtaką atvykstantajam turizmui į Vilnių. Šiuo metu plėtojamas Oro uostų koncesijos projektas, kurio metu oro uostų valdymas atiteks privatiems valdytojams, sietinas su skrydžių pasiūlos augimu, efektyvesniu oro uosto veikimu. Gerėjantis susisiekimas su sostine skrydžiais, turėtų padėti dar labiau padidinti atvykstančiųjų turistų srautą.

Vilnius nepritraukia didesniųjų verslo turizmo renginių dėl lokacijų šiems renginiams stokos. Didžioji dalis renginių pasaulyje vyksta viešbučiuose. Konferencijų turizmo plėtrą ribojantis veiksnys šiuo metu yra viešbučių stoka. Išsprendus šį trūkumą, Vilnius turės didesnį potencialą laimėti tarptautinių konferencijų projektus ir pritraukti daugiau verslo turistų.

Vilniuje didžioji dalis turistinių objektų koncentruojasi centrinėje ir senamiestio dalyse. Planuotos vystyti alternatyvios zonos turistams nėra iki šiol tapusios patraukliais turistiniais maršrutais, trūksta ir turistams patogaus susisiekimo su šiomis teritorijomis.

Pažymėtina, kad kyla eismo ir parkavimo problemų senamiestyje, ypač trūksta parkavimo vietų turistiniams autobusams ir automobiliams. Būtina ir toliau gerinti ir daryti saugesnes zonas senamiestyje pėstiesiems ir dviratininkams.

Artimuoju laikotarpiu medicinos paslaugos gali tapti vis patrauklesnėmis rytų rinkai dėl geografinio, kalbinio ir kultūrinio artumo su Lietuva. Lietuva turi daugiau gydytojų ir stacionaro lovų ligoninėse nei kitos ES valstybės ar kitos šalys – konkurentės, tad efektyviai naudojant ir eksportui pritaikius turimus išteklius, Lietuva turi potencialo priimti reikšmingus medicinos turistų srautus. Vilnius išsiskiria šalies mastu dėl stacionaro lovų tenkančių 10 000 gyventojų, atliekamų operacijų skaičiaus bei medicinos paslaugų kokybės. Vadinas, medicinos klasteris visų pirma stiprės Vilniuje.

#### 4.1.11. Žemės sklypai

Žemės rinkos intensyvumo pokyčiams tiek šalies, tiek Vilniaus mastu įtakos turi ekonominiai veiksniai. Nuo 2003 metų išskirtini keturi laikotarpiai, kuriuose privačios žemės perleidimai vyko skirtingais tempais. Tai laikotarpis iki Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą (iki 2004 metų), intensyvaus žemės įsigijimo laikotarpis (2004–2007), ekonominės krizės poveikio laikotarpis (2008–2011, kai turto vidaus paklausą ribojo kredito išteklių ribotumas, padidėjusi nedarbo rizika, krentanti namų ūkio perkamoji galia bei ateities finansinis neapibrėžtumas) ir žemės rinkos aktyvėjimo laikotarpis (nuo 2012 metų).

2016 m. viduryje Vilniaus m. sav. buvo 27,2 tūkst. namų valdos žemės sklypų, bendras jų plotas siekė 3,9 tūkst. ha. Tai sudaro atitinkamai tik 6 proc. ir 3 proc. Lietuvos namų valdos žemės sklypų ir jų plotų. Tačiau Vilniuje esančių sodų sklypų skaičius sudaro net 12 proc. Lietuvos sklypų.

Didžioji dauguma siūlomų komercinės paskirties sklypų rinkoje yra valdomi ilgalaikės nuomos pagrindu, todėl tokios nuomos pardavimas, iš principo, prilygsta sklypo pardavimui.

2010-2015 m. laikotarpiu buvo išduoti 175 statybų leidimai gamybinės paskirties objektams. Gamyba Vilniuje koncentruojasi pietinėje dalyje. Daugiausia statybos leidimų išduota Kirtimuose. Taip pat aukštuosiuose Paneriuose, Vilkpėdėje, Lentvaryje.

#### 4.1.12. Negyvenamosios patalpos

##### Biurai

Baigtų statyti biurų bendras plotas taip pat kito kartu su ekonomikos ciklais. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, bendras baigtų statyti biurų plotas Vilniuje 2005-2015 metais siekė 776,1 tūkst. kv. m. Paskutiniaisiais metais, nors ir stebėtas augimas, 2008-2009 lygis dar toli gražu nepasiektas. Tačiau ateinančių metų projektai, nekilnojamojo turto ekspertų vertinimu, biurų plotą Vilniuje turėtų ženkliai padidinti.

2015 metai buvo pakankamai gausūs Vilniaus biurų rinkoje, kadangi šalies sostinėje dienos šviesą išvydo 6 nauji projektai, kurie rinkai papildomai pasiūlė 38 tūkst. kv. m. naudingo biurų ploto. Per 2015 metus modernių biurų pasiūla Vilniuje ūgtelėjo virš 7 proc., ir metų pabaigoje bendras naudingas modernių biurų plotas Vilniuje sudarė 546,6 tūkst. kv. m. Atkreipiamas dėmesys į tai, kad modernių biurų pasiūla Rygoje 2015 metų gale siekė 736,7 tūkst. kv. m, Taline – net 830,0 tūkst. kv. m.

2015 metų pabaigoje A klasės biurų neužimtumas sudarė 0,6 proc., o B klasės – 6,2 proc.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 16-23	6	51

2016 metais Vilniaus rinką papildys dar bent 4 šiuo metu statomi modernūs verslo centrai su 66,9 tūkst. kv. m. nuomojamo ploto. 2017 metų pradžioje rinkoje pasirodys dar bent 4 taip pat šiuo metu statomi verslo centrai su 47,5 tūkst. kv. m. nuomojamo ploto.

Iš vienos pusės, toks stiprus biurų ploto augimas gali pakoreguoti kainas ateinančiais metais. Kita vertus, didelė dalis patalpų paskutiniiais metais buvo išnuomota dar jų statybų eigoje (iš 2015 metų pasiūlos buvo išnuomota 88 proc. patalpų), tad papildoma pasiūla atitiks poreikius.

Bendrai nuo 2010 metų Vilniuje išduoti 87 leidimai administracinės paskirties pastatų statybai. Didžioji dalis jų susikongravusi arčiau centrinės miesto dalies: Šnipiškių (14 leidimų), Senamiesčio (11), Naujamiesčio (6), Žirmūnų (5) ir Žvėryno (5) seniūnijose. Vis dėlto kaip teigiama tendencija pastebima, kad paskutiniiais metais nemažai pasitaiko ir projektų, vystomų ne centrinėje miesto dalyje. Centro zonos suvokimas iš dalies irgi plečiasi, didelio dėmesio susilaukia ir projektai, esantys Sporto g. bei Žalgirio g.

**Prekybos patalpos**

Paskutiniiais metais ekonominė situacija, darbo užmokesčio augimas, mažėjantis nedarbo lygis kuria palankias sąlygas prekybos patalpų augimui. 2013 metais baigtų statyti prekybinių pastatų plotas ženkliai šoktelėjo. Tam, tikėtina, didžiausią įtaką darė „Ikea“ prekybos centras. 2015 metų didžiausias projektas – prekybos centras „Nordika“.

Bendrai nuo 2010 metų Vilniuje išduoti 127 leidimai prekybos pastatų statybai. Priešingai negu administracinės paskirties, šie statiniai kur kas mažiau koncentruojasi Vilniaus centre: didelė dalis leidimų išduota ne tik Šnipiškių ar Naujamiesčio seniūnijose, bet ir gyvenamuosiuose rajonuose, tokiuose kaip Pašilaičiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Baltupiai, Pilaitė, Naujininkai.

Nors ekonominės sąlygos prekybos centrų plėtrai jau kuris laikas išlieka palankios, plėtotojai į šį segmentą investuoja atsargiai. Vis daugiau iššūkių įprastinei prekybai kelia augantis internetinių parduotuvių populiarumas, tad ilgalaikėje perspektyvoje prekybos centrų ploto poreikis gali net mažėti.

**Gamybos ir sandėliavimo patalpos**

Gamybinių įmonių dydis mažėja, atsiranda tendencija keliems gamybininkams veikti viename pastate. Taip pat dažnai gamybinės įmonės žvalgosi už Vilniaus m. ribų. Remiantis LNTPA lūkesčių ataskaita, investicijos į sandėliavimo objektus visoje Lietuvoje augs nuosaikiai. Sandėlių ir pramonės paskirties pastatų rinka neaugs sparčiai. Taip pat gamybinių sklypų įsisavinimas vyks lėtai.

Prognozuojamas stabilizacijos laikotarpis pramonės segmente turėtų atitinkamai veikti ir sandėliavimo patalpų rinką – paklausa naujoms nuomojamos patalpoms ar „build to suit“ tipo objektams, greičiausiai, taip pat mažės.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	7	51	0

4.2. SSGG analizė

STIPRYBĖS	SILPNYBĖS
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vilnius ir toliau auga ir išlika didžiausiu ekonominiu varikliu, ilgainiui generuosiančiu daugiau nei pusę šalies BVP. Mieste plėtojami žinioms imlūs sektoriai, kurie, tikėtina, vis labiau stiprės.</li> <li>▪ Vilniaus patrauklumą žinioms imlių paslaugų sektorių veiklai (IT, finansai) įvertino ir užsienio investuotojai. Vilniuje vykdomi daugiau nei pusė visų TUI projektų Lietuvoje. Dėl to sostinėje kuriamos naujos darbo vietos, vystomi nauji produktai ir pan.</li> <li>▪ Esant mažam nedarbo lygiui (5,2 proc.), augant atlyginimui, steigianti užsienio įmonės, Vilnius darosi vis patrauklesnis ir kitų miestų / šalių gyventojams.</li> <li>▪ Dėl didėjančios orientacijos į paslaugų ir technologijų sektorių ir dėl ūkio diversifikacijos, Vilniuje gali sėkmingai plėtotis komercinės paskirties projektai buvusiose pramoninėse teritorijose, esančiose arti centro, sėkmingai vykti revitalizacijos procesai.</li> <li>▪ Vilniuje laisvalaikio turizmo sektorius sparčiai plečiasi, o nekilnojamojo turto vystytojai numato išvystyti iki 200 kambarių per artimiausius 3 metus.</li> <li>▪ Vilniuje biurų pasiūla sparčiai auga, ir tai yra teigiamas ženklas įmonėms, planuojančios steigtis Vilniuje. Papildomai, išaugusi pasiūla, tikėtina, pakoreguos biurų nuomos kainas. Dėl ateinančių naujų prekės ženklų (pvz., "Lidl") ir augančių gyventojų pajamų aktyvi ir prekybos patalpų statyba.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Numatytos pramonės teritorijos yra įsivainamos lėtai, pramoninė teritorija yra nesukoncentruota ir išskaidyta per kelias teritorijas. Tai brangina infrastruktūros kūrimą ir diegimą ir mažina patrauklumą naujiems investuotojams.</li> <li>▪ Vilniuje tolygiai nesiplečia visi rajonai, didėja darbuotojų koncentracija centrinėje ir vietomis Šiaurinėje dalyje, o pietinė dalis lieka mažiau įveiklinta.</li> <li>▪ Vilniuje darosi sunku surasti kvalifikuotų darbuotojų. Tai augina atlyginimus. Ryškios ir kitos ne tik Vilniui būdingos silpnybės, susijusios su užimtumu: švietimo sistema neatitinka verslo poreikių, darbo jėgos apmokestinimas bei sudėtingos laikinojo įdarbinimo galimybės skatina šešėlį ir kt.</li> <li>▪ Vilniuje esančių sodų sklypų skaičius sudaro net 12 proc. Lietuvos sklypų (namų valdos žemės sklypai sudaro tik 6 proc.). Dėl to gali kilti su miesto infrastruktūros vystymu susijusių problemų.</li> </ul>
GALIMYBĖS	GRĖSMĖS
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vilnius paskutiniiais metais dažnai minimas tarptautinėje spaudoje kaip patrauklus TUI projektams miestas. Kadangi Lietuva (ir Vilnius) atsilieka pagal TUI, galima teigti, kad miestas dar nėra užpildytas, potencialūs investuotojai dar gali lengvai steigtis mieste.</li> <li>▪ Dėl 2014-2020 m. laikotarpio ES investicijų, Vilniuje patrauklumo įgaus pietiniai ir šiauriniai rajonai. Dėl vykstančių privačių ir ES investicijų didės patrauklumas verslui revitalizacijos teritorijose.</li> <li>▪ Vilniuje yra išreikšti gyvybės, fizikos ir IT sektoriai. Tikslinga kurti inovacijų bendruomenes, plėtoti viešąsias erdves ir kurti šiuolaikines erdves žinių ekonomikos branduoliams. Taip pat galima vystyti inovatyvios gamybos mažesnės apimties teritorijas. Tikslinga išnaudoti ir nenaudojamas teritorijas technologinių parkų plėtrai, kuriuose tematiškai telktųsi kūrybinių industrijų ir technologijų kompanijos.</li> <li>▪ Nekilnojamojo turto kainoms kylant objektuose, tolimesni revitalizacijai skirti rajonai ateityje gali būti patrauklūs startuoliams ir technologijų įmonėms.</li> <li>▪ Vilniuje dėl sėkmingo laisvalaikio turizmo augimo ir didėjančio viešbučių skaičiaus, galima tikėtis pritraukti verslo konferencijų ir vystyti verslo turizmą.</li> <li>▪ Įsigyvendinus oro uostų koncesijai ir Vilniaus oro uostus ėmus valdyti privačiam valdytojui, galima tikėtis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dėl mažos gamybos dalies Vilniaus ekonomikoje ir mažo dirbančiųjų skaičiaus Vilnius tampa nepatrauklus aukštos kvalifikacijos mokslininkams, inžinieriams, kurie dirba ir galimai vykdo MTEP veiklą gamybinėse įmonėse. Dėl to yra grėsmė, kad išryškės aukšto technologinio lygio gamybinių įmonių trūkumas mieste.</li> <li>▪ Jeigu ateityje Vilniuje esančios įmonės vangiai investuos į technologijas, Vilnius ir vilniečių kompetencijos gali atsilikti nuo modernių miestų.</li> <li>▪ Ateityje dirbančiųjų skaičius gamyboje trauksis, todėl potencialiai pietiniai rajonai gali patirti daugiau socialinių įtampų dėl mažėjančio darbo vietų skaičiaus ir dėl darbuotojų, prarandančių darbus, skaičiaus augimo.</li> <li>▪ Kai 2020 metais Vilnius bus priskirtas prie išsivysčiusių regionų ir sumažės ES investicijų srautas, investicijų kiekis į infrastruktūrą sumenks, ir laikotarpis, per kurį vystomi esminiai infrastruktūros projektai (aplinkkeliai, daugiafunkciai centrai, renovacija, teritorijų tvarkymas) gali stipriai išilgėti. ES investicijų į Vilniaus miestą sumažėjimas nuo 2020 metų galimai sulėtins BVP augimą Vilniaus regione.</li> <li>▪ Vilniuje ima trūkti darbuotojų. Tai gali trukdyti plėstis esamiems verslams ir steigti naujiems. Esant darbuotojų trūkumui ir kylant darbo užmokesčiui, Vilniui gresia prarasti konkurencingumą.</li> </ul>

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	8	51	0

<p>didesnės tiesioginių skrydžių pasiūlos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vilnius turi potencialo vystyti medicinos turizmą dėl specialistų pasiūlos ir sveikatos priežiūros įstaigų paslaugų spektro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tam tikri išoriniai veiksniai, pvz., atominės elektrinės statyba Baltarusijoje, gali paveikti Vilniaus ekonomiką, jeigu įmonės dėl tokių priežasčių nuspręstų nevykdyti veiklos mieste.</li> </ul>
---	---

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	9	51	0

### 4.3. Bendrasis vidaus produktas

#### Apibrėžimas

**Bendrasis vidaus produktas (BVP)** yra galutinis rezidentų (visų šalies teritorijoje veikiančių ūkinių vienetų) gamybinės veiklos rezultatas. BVP gali būti apskaičiuojamas trimis metodais: pajamų, išlaidų ir gamybos.

BVP išlaidų metodu apskaičiuojamas kaip visų galutinio vartojimo išlaidų (apimančių namų ūkių vartojimo išlaidas, valdžios sektoriaus vartojimo išlaidas), grynojo prekių ir paslaugų eksporto (eksportas minus importas), bendrojo kapitalo formavimo (investicijų) suma.

BVP gamybos metodu apskaičiuojamas kaip ūkio šakų pridėtinų verčių suma.

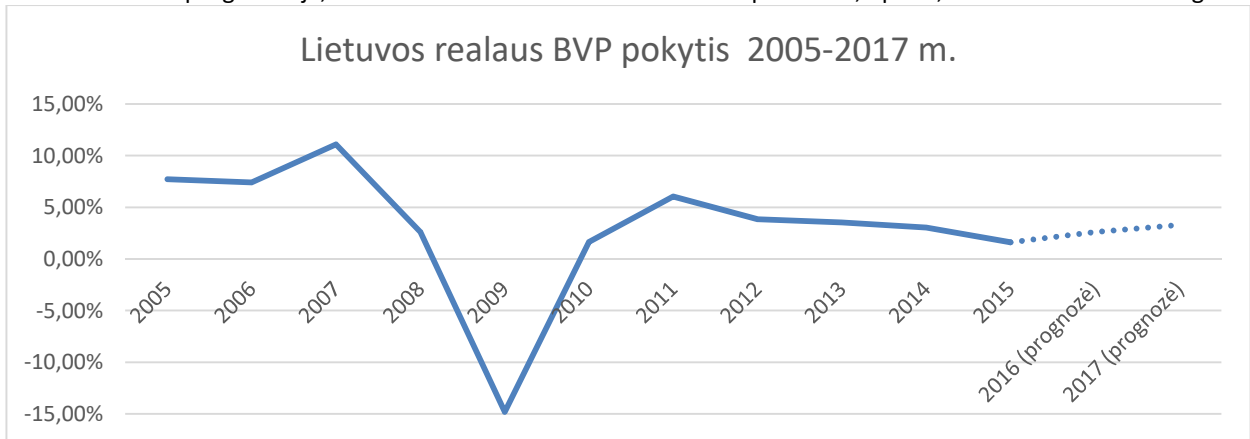
BVP pajamų metodu apskaičiuojamas kaip kompensacijų darbuotojams (darbo užmokesčio ir socialinio draudimo įmokų), likutinio įmonių pelno ir mišrių pajamų (nuomos, palūkanų), pagrindinio kapitalo suvartojimo (amortizacijos), gamybos ir importo mokesčių suma atėmus gautas subsidijas.

2005-2015 m. laikotarpio Lietuvos ekonomiką galima suskirstyti į keletą etapų:

- spartus prieškrizinis augimas 2005-2008 metais, kai ekonomikos augimas kai kuriais periodais siekė dviženklį skaičių,
- krizės periodas 2008-2010 metais, kai po spartaus augimo Lietuvą sukrėtė dar spartesnis nuosmukis – 2009 metais BVP krito beveik 15 proc.
- atsigavimo laikotarpis 2010-2014 metais, kuomet Lietuvos ekonomika buvo tarp sparčiausiai augančių Europos Sąjungoje
- paskutiniai metai, kai Lietuvos ekonomikai darė ir tebedaro tam tikrą poveikį tiek Europos stagnacija, tiek susiklosčiusi geopolitinė situacija regione.

2015 metais Lietuvos BVP pasiekė 37,12 mlrd. Eur. Metinis realaus BVP augimas buvo lygus 1,6 proc., maždaug perpus mažesnis nei pastaruosius kelerius metus. 2015 metų Lietuvos ekonomikos raidą lėmė pirmiausia tarptautinė aplinka. Žemos energijos žaliavų kainos ir ekonominės sankcijos Rusijai darė įtaką ne tik pačiai Rusijai, bet ir su šia valstybe ekonominiiais bei finansiniais ryšiais susijusioms šalims, tarp kurių ir Lietuva. Prie neigiamą įtaką dariusių faktorių priskiriamas statybos sektorius, kuris 2015 metais plėtėsi lėčiau. Teigiamą įtaką BVP augimui turėjo privatus vartojimas. Iki 2015 m. pabaigos didėjo ir investicijos. Tam poveikio turėjo ne tik žemų palūkanų normų aplinka, bet ir aktyvesnis ES paramos lėšų naudojimas<sup>1</sup>.

Ateinančiais metais BVP augimą ir toliau skatins vidaus paklausa. Investicijos, nelikus galimybės naudoti ankstesnės ES finansinės perspektyvos lėšas, tikėtina, nebeaugs taip sparčiai. Ekonomikos augimą, kitaip nei pernai, skatins ir eksportas. Lietuvos bankas prognozuoja, kad 2016 metais Lietuvos realusis BVP padidės 2,6 proc., o 2017 metais dar daugiau – 3,3 proc.



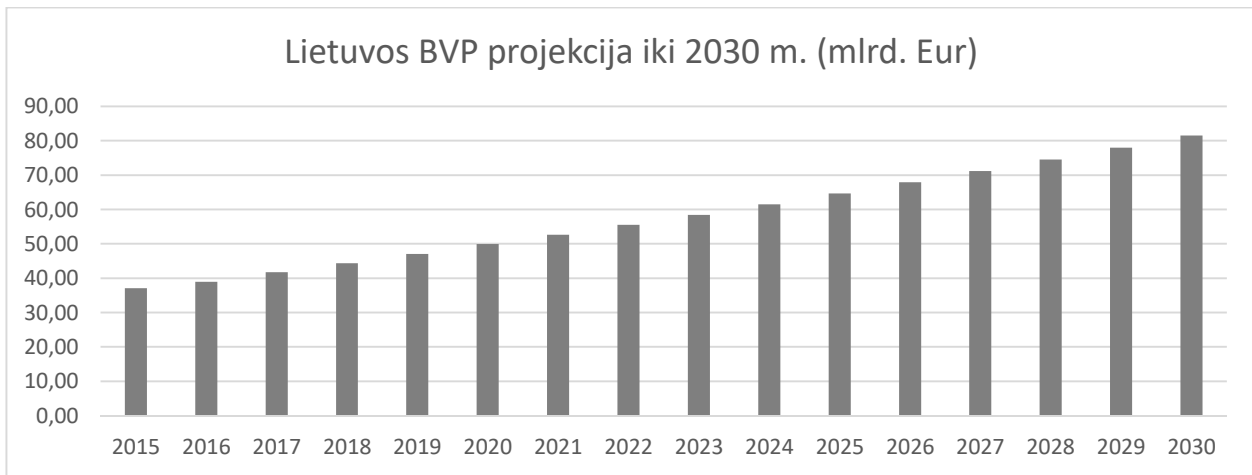
Pav. Nr. 4.3-1. Lietuvos realaus BVP augimas. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas ir Lietuvos bankas, 2016

Ilgesnio periodo ekonomikos augimo projekcijas pateikia *Euromonitor International* duomenų bazė. Tiesa, pateikiamos tik nominalaus BVP prognozės. Prognozuojamas 2015-2030 periodo metinis augimo koeficientas (*compound annual growth rate - CAGR*) lygus 5,4 proc. 2030 metais Lietuvos BVP turėtų viršyti 80 mlrd Eur<sup>2</sup> (pav. Nr. 4.3-2).

<sup>1</sup> Lietuvos ekonomikos raida ir perspektyvos, 2016 m. birželio 15 d., Lietuvos bankas

<sup>2</sup> Euromonitor Internationa, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	10	51	0

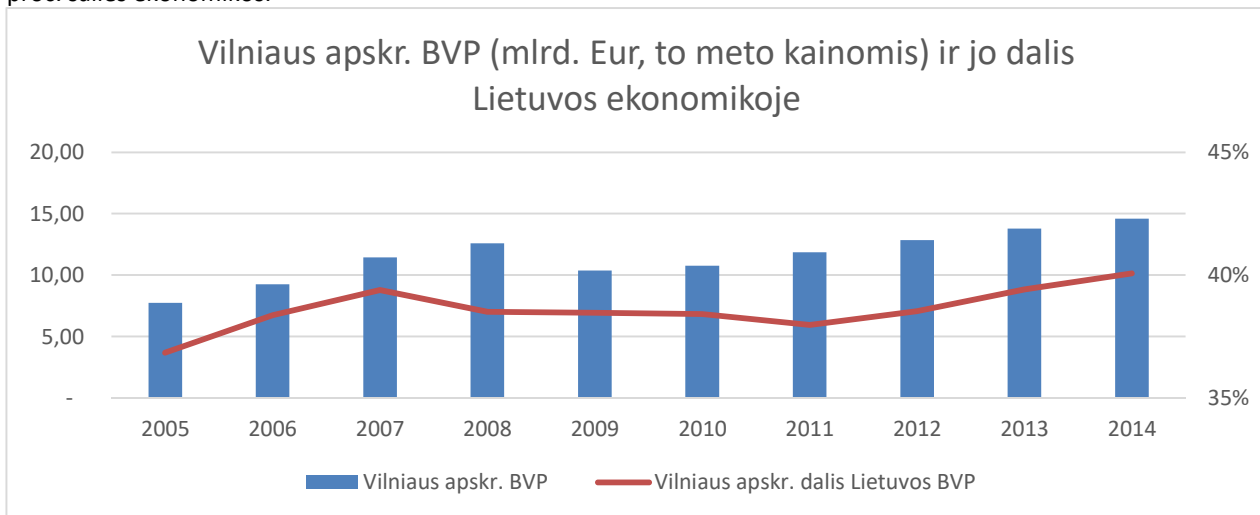


Pav. Nr. 4.3-2. Lietuvos BVP projekcija iki 2030 m. Šaltinis: Euromonitor International, 2016

Vilniaus apskrities BVP dalis Lietuvos ekonomikoje nuo 37 proc. 2005 metais ūgtelėjo iki 40 proc. 2014 metais ir siekė 14,6 mlrd. Eur (pav. Nr. 4.3-3)<sup>3</sup>. Tai reiškia, kad Vilniaus apskrities ekonomika augo sparčiau negu bendrai visa Lietuva. Palyginimui, Kauno apskrities indėlis į šalies BVP sudarė 19,7 proc., o Klaipėdos – 11,8 proc.<sup>4</sup>

Vienam gyventojui tenkantis BVP Vilniaus apskrityje išlieka didžiausias šalyje. 2014 metais šis rodiklis siekė 18,1 tūkst. Eur, o tai net 46 proc. viršija šalies vidurkį. Kauno BVP vienam gyventojui buvo vos mažesnis už Lietuvos vidurkį, o Klaipėdos – 5 proc. didesnis<sup>5</sup>.

BVP savivaldybių lygiu Lietuvos statistikos departamentas nevertina, todėl ir tikslus Vilniaus miesto savivaldybės indėlis į Lietuvos ekonomiką nėra žinomas. Vis dėlto, tikėtina, kad Vilnius sukuria apie 80 proc. apskrities BVP, kas reikštų 32 proc. šalies ekonomikos.



Pav. Nr. 4.3-3. Vilniaus apskr. BVP ir jo dalis Lietuvoje. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Bendrosios pridėtinės veiklos struktūra Vilniaus apskrityje šiek tiek skiriasi nuo bendros Lietuvos struktūros (pav. Nr. 4.3-4). Pramonės generuojama pridėtinė vertė Vilniaus apskrityje yra net šešiais proc. punktais mažesnė. Tačiau profesinės, mokslinės ir techninės veiklos ir administracinės ir aptarnavimo veiklos pridėtinė vertė Vilniaus apskrityje didesnė už Lietuvos vidurkį 4 proc. punktais. Didesnės ir finansinės ir draudimo veiklos bei informacijos ir ryšių kuriama pridėtinė vertė. Vilniuje sukuriamai atitinkamai 71,5 proc. ir 65,4 proc. visos šalies šių sektorių pridėtinės vertės<sup>6</sup>.

Palyginimui, Klaipėdos apskrityje didesnė dalis tenka didmeninės ir mažmeninės prekybos; transporto; apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veiklos sukuriamai pridėtinėi vertei (40,5 proc. Klaipėdos apskrities bendrosios pridėtinės vertės). Tikėtina, kad uosto veikla daro tam didelę įtaką. Kauno apskritis išsiskiria didele pramonės generuojama pridėtinės vertės dalimi (27,3 proc.), kuri net 10,1 proc. punkto lenkia Vilniaus apskritį.

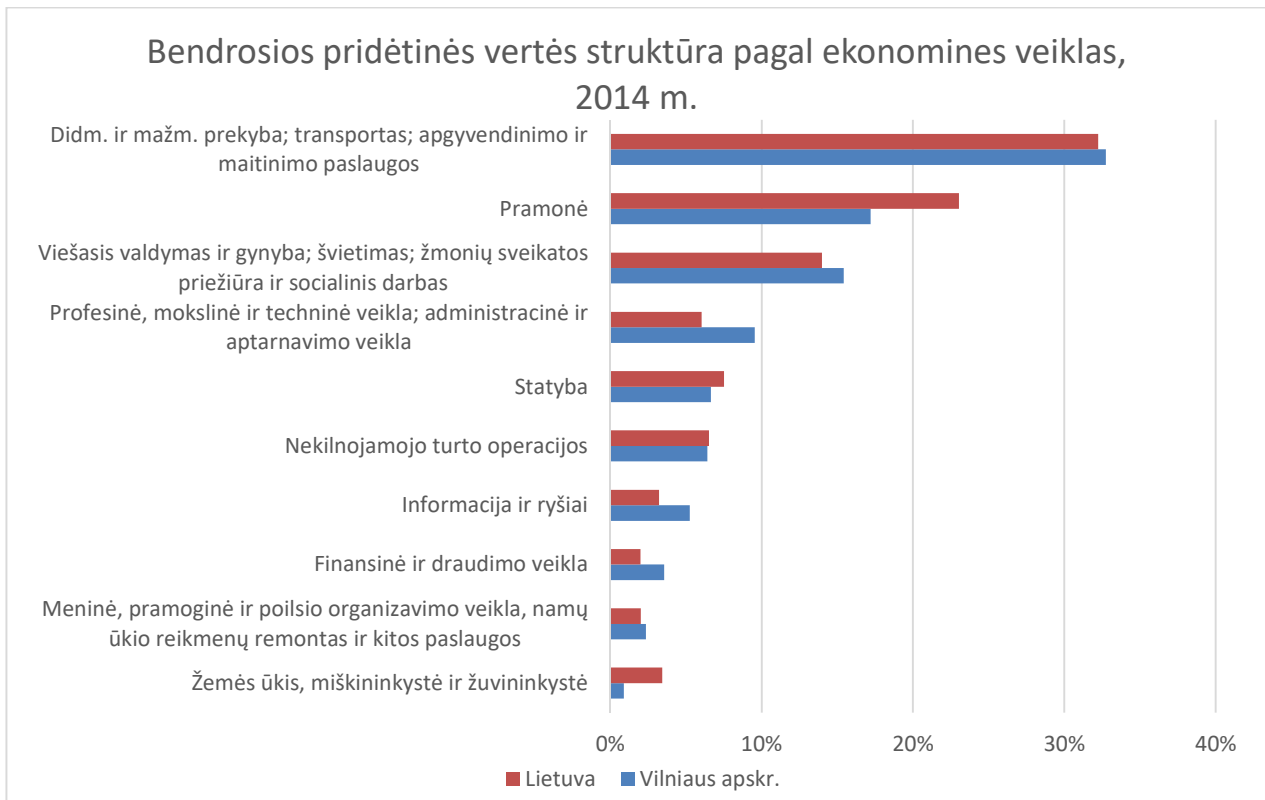
<sup>3</sup> Verta atkreipti dėmesį į tai, kad šiame ir kituose skyriuose pateikiama statistika Vilniaus apskričiai ir Vilniaus m. sav. gali pervertinti Vilniaus svarbą, nes kai kurios įmonės, veikiančios kituose regionuose, yra registruotos Vilniuje, todėl jų duomenys priskiriami Vilniui.

<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>5</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	11	51	0



Pav. Nr. 4.3-4. Bendrosios pridėtinės vertės struktūra pagal ekonomines veiklas Vilniaus apskr. ir Lietuvoje. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Vilniaus apskrities BVP, tikėtina, ir toliau augs greičiau negu Lietuvos. Tam įtaką darys tiek demografija (Vilniui prognozuojama kur kas palankesnė demografinė situacija negu visai Lietuvai), tiek aukštesnę pridėtinę vertę generuojančių sektorių augimas.

#### 4.4. Investicijos

Tolimesnis Lietuvos ekonomikos augimas galimas tik augant žmogiškiesiems ištekliams ir/arba augant šių išteklių produktyvumui. Pirmasis variantas nėra labai tikėtinas, turint omeny Lietuvos esamą demografinę situaciją bei prognozes. Produktyvumo augimas Lietuvoje buvo stebimas krizės laikotarpiu. Šis rodiklis buvo vienas iš elementų, padėjusių Lietuvos ekonomikai atsigausti. Vis dėlto, produktyvumo augimas buvo grįstas ne investicijomis, o žmogiškųjų išteklių mažinimu (pertekliaus eliminavimu).

Pridėtinės vertės, kurią kuria aukšto technologinio lygio gamyba bei žinioms imlūs paslaugų sektoriai, dalis Lietuvos ekonomikoje yra tarp žemiausių Europos sąjungoje<sup>7</sup>. Inovacijų diegimo reitinge Lietuva 2016 metais vėl buvo tarp paskutinių Europos Sąjungos šalių<sup>8</sup>. Tolimesniam produktyvumo didėjimui ir viso šalies ūkio augimui investicijos yra neišvengiamos.

##### 4.4.1 Materialinės investicijos

###### Apibrėžimas

**Materialinės investicijos** – investicijos ilgalaikiam materialiajam turtui įsigyti, sukurti ir esamam materialiajam turtui atnaujinti (jo vertei padidinti). Įskaitomas finansinės (išperkamosios) nuomos būdu įsigytas ilgalaikis materialusis turtas.

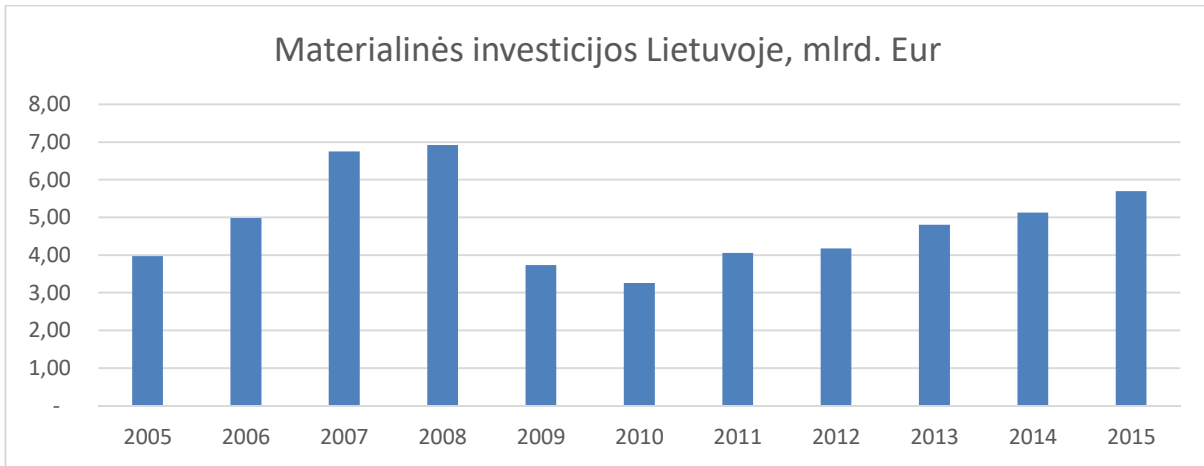
Materialinės investicijos Lietuvoje 2015 metais augo 11 proc., lyginant su 2014 metais, ir pasiekė 5,7 mlrd. Eur (pav. Nr. 4.4.1-1). Vis dėlto prieškrizinio lygio investicijos dar nepasiekė – tiek Europos Sąjungos struktūrinė parama, tiek įvairios lengvatos investiciniams projektams bei moksliniams tyrimams ir eksperimentinei plėtrai (MTEP) verslo santūrumą pakeitė tik dalinai.

Didžioji dalis (54 proc.) materialinių investicijų buvo nukreipta į pastatų, inžinerinių statinių statybą ir rekonstravimą. Įrenginių, mašinų, transporto priemonių įsigijimui teko 38 proc. investicijų.

<sup>7</sup> The Lithuanian Economy, 2016, Swedbank

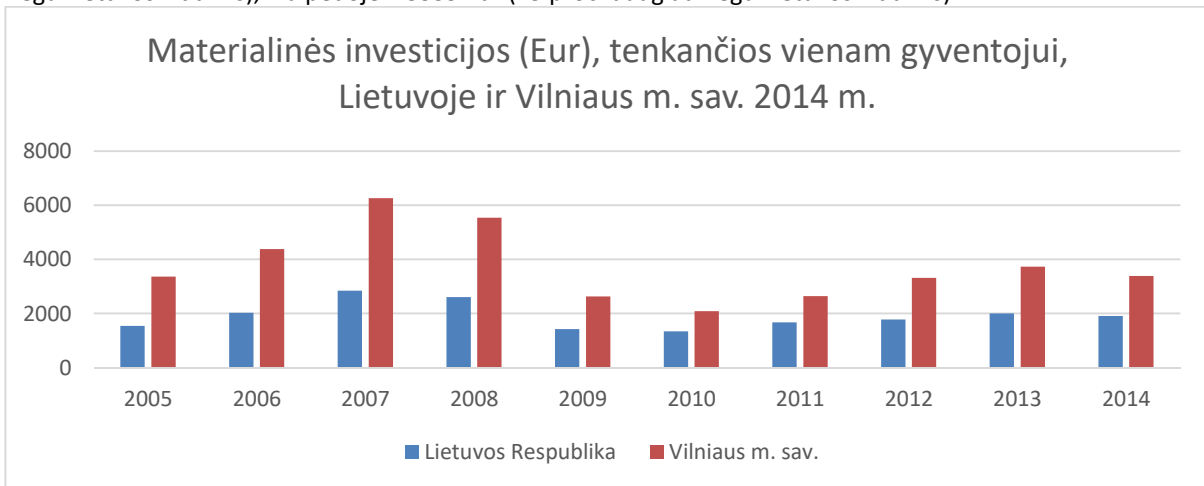
<sup>8</sup> 2016 m. Europos inovacijų diegimo rezultatų suvestinė, 2016, Europos Komisija

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	12	51	0



Pav. Nr. 4.4.1-1. Materialinės investicijos Lietuvoje. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui, 2014 m. Lietuvoje buvo lygios 1908 Eur (pav. Nr. 4.4.1-2). Šis dydis Vilniaus miesto savivaldybėje buvo 77 proc. didesnis ir siekė 3385 Eur. Prieškriziniu laikotarpiu (2008 m.) šis skirtumas buvo ženkliai didesnis – investicijos Vilniuje buvo 113 proc. didesnės už Lietuvos vidurkį. Palyginimui, materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui, Kauno miesto savivaldybėje 2014 metais buvo lygios 1850 Eur (3 proc. mažiau negu Lietuvos vidurkis), Klaipėdoje – 3339 Eur (75 proc. daugiau negu Lietuvos vidurkis).



Pav. Nr. 4.4.1-2. Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui, Lietuvoje ir Vilniaus m. sav. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

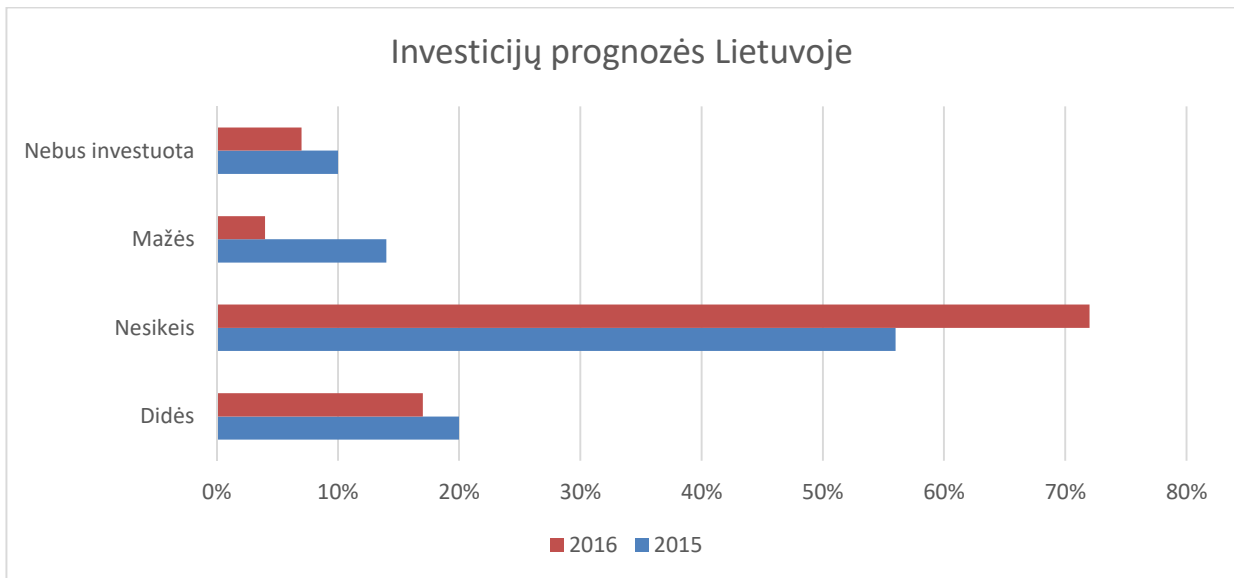
Pagal ekonominės veiklos rūšis daugiausiai Vilniaus miesto savivaldybėje investavo nekilnojamojo turto operacijų bei transporto ir saugojimo sektoriai. Jų investicijų dalis sudaro po 23 proc. visų materialinių investicijų savivaldybėje. Palyginimui, Klaipėdos miesto savivaldybėje beveik pusė materialinių investicijų tenka transporto ir saugojimo sektoriui – akivaizdi uosto įtaka.

Smulkus statistikos išskaidymas nėra pateikiamas Lietuvos statistikos departamento duomenų bazėje, vis dėlto tikėtina, kad prie Vilniaus investicijų lygio ženkliai prisideda ir inovatyviausios įmonės, veikiančios aukšto technologinio lygio (biotechnologijos, lazeriai) ir žinioms imliuose paslaugų (informacinių technologijų įmonių kompetencijų centrai) sektoriuose. Didžioji dalis šių sektorių įmonių yra susikoncentravusios Vilniuje. Didelę įtaką inovatyvaus verslo plėtrai daro ir užsienio kapitalo įmonės Vilniuje.

Nors ateitis reikalauja investicijų – be jų verslui bus sudėtinga išlikti konkurencingam – vis dėlto artimiausių metų prognozės nežada didesnių staigmenų. Remiantis Lietuvos statistikos departamento atliktamo metinio investicijų tyrimo rezultatais, 17 proc. respondentų tiki, kad 2016 metais investicijos didės (pav. Nr. 4.4.1-3). 2015 metais taip galvojo 20 proc. respondentų. Šiomet beveik trys ketvirčiai respondentų mano, kad investicijų lygis nesikeis<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 16-23	13	51



Pav. Nr. 4.4.1-3. Investicijų prognozės ateinantiems metams Lietuvoje. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

#### 4.4.2 Tiesioginės užsienio investicijos

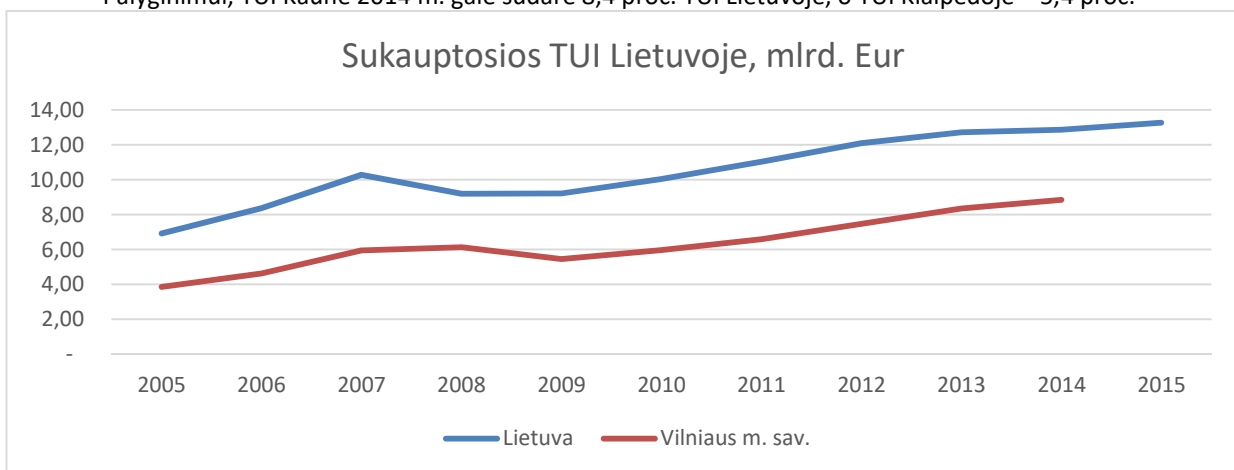
##### Apibrėžimas

**Tiesioginės užsienio investicijos (TUI)** – pagal Tarptautinio valiutos fondo metodiką, Europos Sąjungos statistikos tarnybos bei EBPO metodinius nurodymus tiesiogine užsienio investicija yra laikoma tokia investicija, kurios pagrindu susiformuoja ilgalaikiai ekonominiai finansiniai santykiai ir interesai tarp tiesioginio užsienio investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės. 10 proc. balsavimo teisių pripažįstama kaip žemutinė riba, kai tiesioginis užsienio investuotojas turi galimybę dalyvauti valdant tiesioginio investavimo įmonę. Tiesioginėms užsienio investicijoms priskiriama ne tik pirminis kapitalo investavimas, bet ir visos vėlesnės operacijos tarp investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės.

**TUI projektas** – užsienio įmonės plyno lauko ar plėtros projektas, kurio metu statoma nauja gamykla, plečiamos esamos apimtys ir/arba kuriamos naujos darbo vietos.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvos sukauptosios TUI po krizės nuosaikiai augo ir 2015 metais siekė 13,26 mlrd. Eur (pav. Nr. 4.4.2-1). TUI Vilniaus miesto savivaldybėje 2014 metų gale siekė 8,85 mlrd. Eur. Sostinės dalis paaugo nuo 56 proc. 2005 metais iki 69 proc. 2014 metais<sup>10</sup>.

Palyginimui, TUI Kaune 2014 m. gale sudarė 8,4 proc. TUI Lietuvoje, o TUI Klaipėdoje – 5,4 proc.<sup>11</sup>



Pav. Nr. 4.4.2-1. TUI Lietuvoje ir Vilniaus m. sav. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Atitinkamai Vilniuje didesnės ir TUI, tenkančios vienam gyventojui – šis dydis 2014 m. gale Vilniuje siekė 16 313 Eur ir buvo 3,7 karto didesnis už šalies vidurkį<sup>12</sup>.

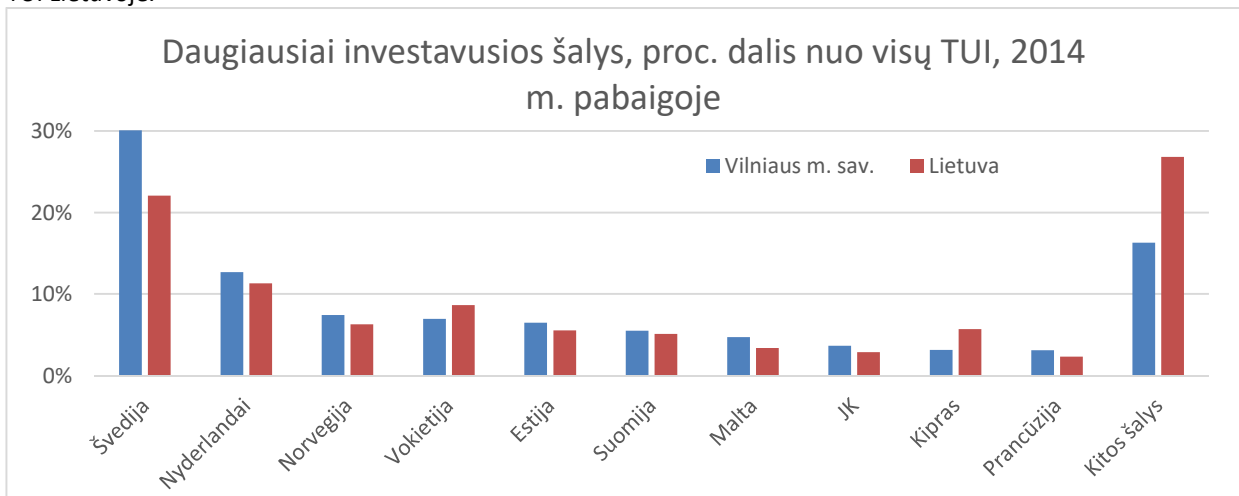
<sup>10</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>11</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>12</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	14	51	0

Vilniuje, kaip ir visoje Lietuvoje, daugiausiai investavo Švedija – net 30 proc. visų TUI 2014 metų gale (pav. Nr. 4.4.2-2). Švedija ir Suomija taip pat patenka į daugiausiai Vilniuje investavusių šalių dešimtuką. Danija yra 14 daugiausiai investavusi šalis. Malta ir Kipras, tikėtina, tarp pagrindinių investuotojų patenka dėl palankios mokesstinės aplinkos šiose šalyse. Nyderlandų, tiek Vilniaus, tiek Lietuvos mastu esančių antroje vietoje, investicijų tam tikrą dalį taip pat lemia mokesstinė aplinka – dalis Lietuvos įmonių taip pat yra registravusios savo buveines šioje šalyje, taip didindamos Nyderlandų TUI Lietuvoje.



Pav. Nr. 4.4.2-2. Daugiausiai investavusių šalių dalis nuo visų TUI 2014 m. gale. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

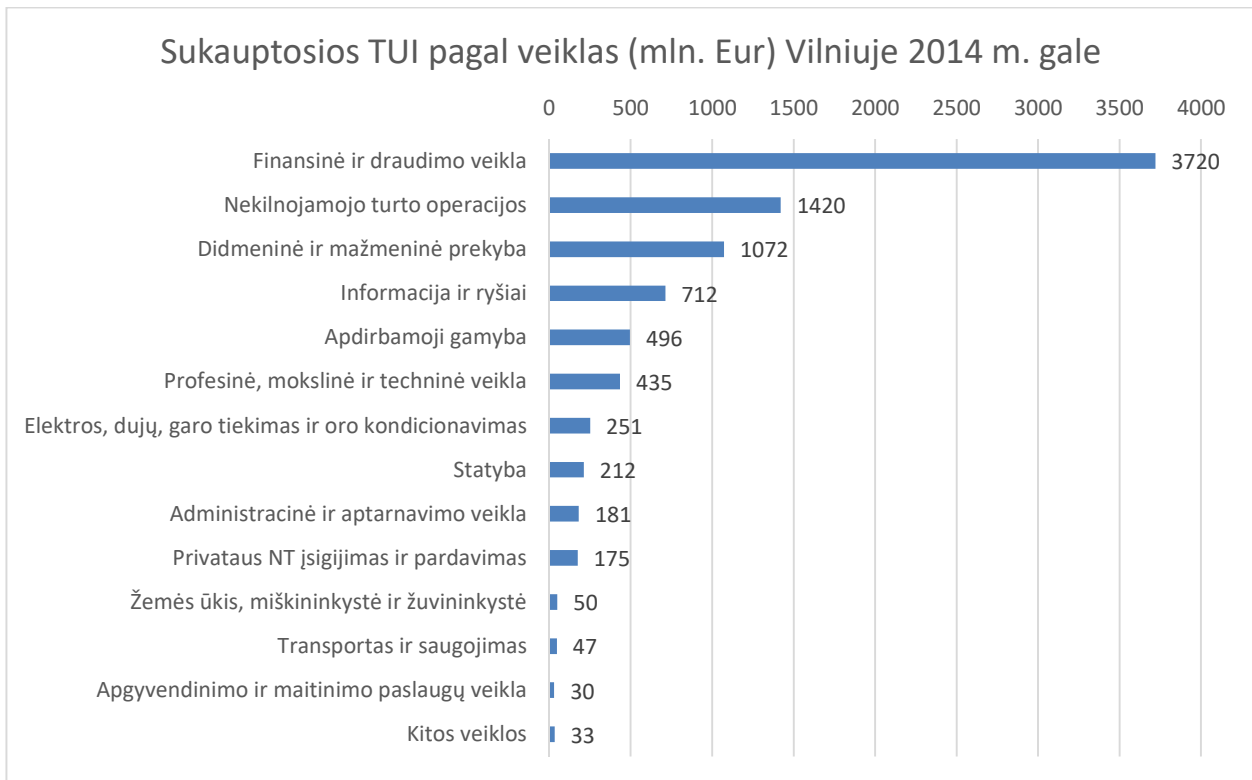
Vertinant TUI pagal ekonomines veiklas, išsiskiria finansų ir draudimo veikla – investicijos į šį sektorių sudaro net 42 proc., o tai yra 98 proc. visų investicijų į šį sektorių Lietuvoje. TUI į informacijos ir ryšių sektorių Vilniuje sudaro 97 proc. sektoriaus TUI šalyje<sup>13</sup>.

Vilnius skiriasi nuo Lietuvos investicijų į gamybą dalimi: Vilniuje ji lygi 6 proc., o visoje Lietuvoje – 20 proc. Iš visų investicijų Vilniuje į apdirbamąją gamybą galima išskirti rafinuotų naftos, chemijos produktų ir vaistų pramonės gamybą (308 mln. Eur), elektros įrangos gamybą ir niekur kitus nepriskirtų mašinų ir įrangos gamybą (65 mln. Eur) bei guminių ir plastikinių gaminių ir kitų nemetalo mineralinių produktų gamybą (45 mln. Eur)<sup>14</sup>. Vis dėlto, tokia maža gamybos dalis sukauptosiose TUI sufleruoja, kad Vilnius užsienio investuotojų akimis matomas kaip miestas, kuriame patraukliausia plėtoti paslaugų verslą, užsiimantį tiek finansų ir draudimo veika, tiek prekybos, informacinių technologijų, telekomunikacijų ir kitomis paslaugų veiklomis.

<sup>13</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>14</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	15	51	0



Pav. Nr. 4.4.2-3. Sukauptosios TUI pagal ekonomines veiklas Vilniaus m. sav. 2014 m. gale. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Apskritai, lyginantis su kitomis Europos šalimis, sukauptosios TUI Lietuvoje yra mažos. Vis dėlto, paskutinių metų tendencijos yra teigiamos, mat Lietuva pritraukia vis daugiau užsienio investuotojų. IBM „Global Location Trends“ ataskaitos duomenimis, Lietuva 2015 metais buvo dešimta pasaulyje pagal TUI projektų suplanuotas darbo vietas bei pagal tų darbo vietų vertę<sup>15</sup>.

Vilnius ypatingai dažnai minimas tiek kaip patraukli vieta TUI projektų vystymui, tiek apskritai verslui tinkantis miestas. Keletas pavyzdžių:

- Įtakingas JAV verslo žurnalas „Inc.“, kasmet sudarantis „Inc. 500“ – greičiausiai augančių JAV kompanijų sąrašą, paskelbė TOP10 Europos miestų, palankiausių sparčiai augančiam verslui. 4 vietą sąrašė užima Vilnius<sup>16</sup>.
- CNN 2014 metais paskelbė naujuosius išmaniųjų vardą pelniusius miestus, neabejotinai ateityje sėkmingai konkuruosiančius su Vankuveriu ir Barselona. Tarp jų – ir Lietuvos sostinė Vilnius<sup>17</sup>.
- „Financial Times“ grupės padalinys „fDi Intelligence“ paskelbė „Europos ateities miestų“ reitingą, kuriame pagal miestų ekonominę vystymąsi ir patrauklumą tiesioginėms užsienio investicijoms sudarytame reitinge vidutinio dydžio Europos miestų kategorijoje Vilnius užėmė 3 vietą<sup>18</sup>.

VšĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, 2010-2015 m. laikotarpiu Vilniuje buvo vykdyti 126 TUI projektai, kurie suplanavo įdarbinti 8270 darbuotojų. Vilniuje vykdoma daugiau negu pusė visų TUI projektų Lietuvoje (pav. Nr. 4.4.2-4).

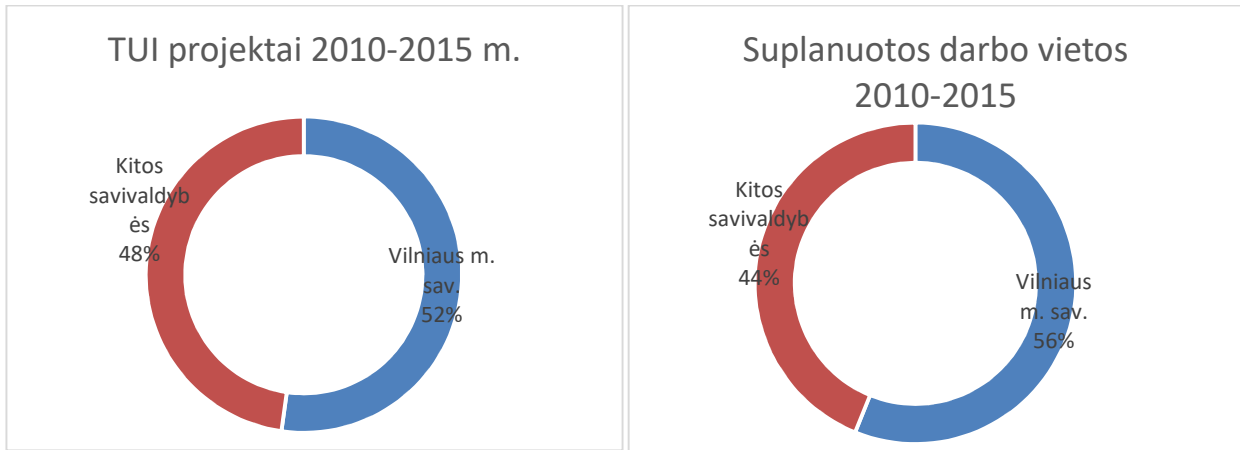
<sup>15</sup> Global Location Trends, 2016, IBM Institute for Business Value

<sup>16</sup> Top 10 Cities for Fast-Growth Businesses in Europe, 2015, Inc.com

<sup>17</sup> Wire the desert: The next generation of smart cities, 2014, CNN.com

<sup>18</sup> European Cities and Regions of the Future 2016/17, 2016, fDi Intelligence

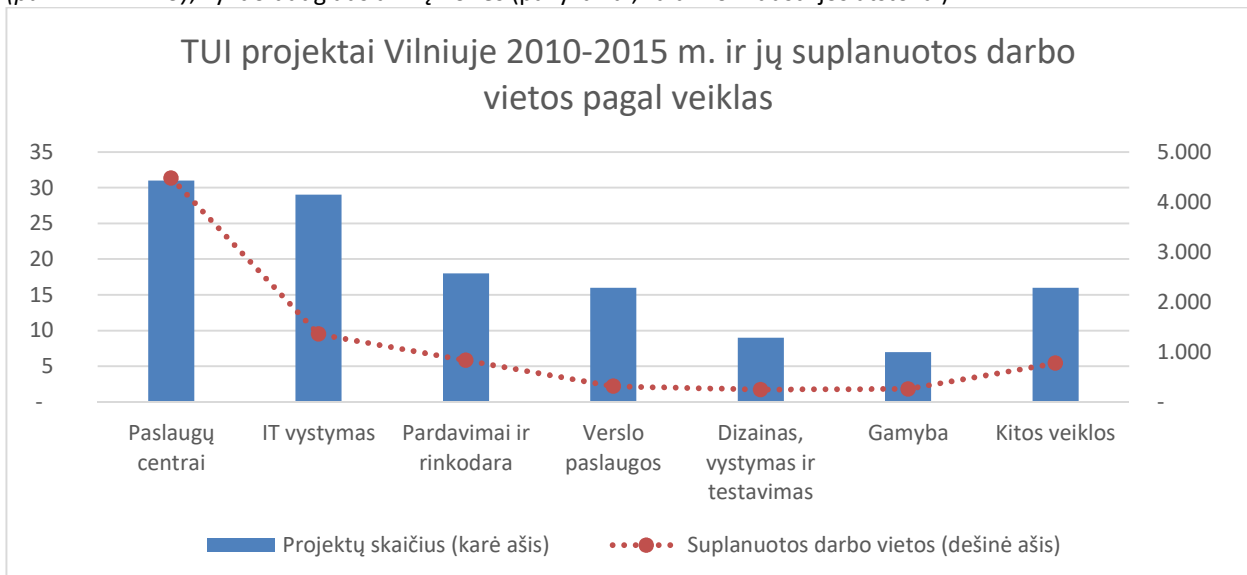
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	16	51	0



Pav. Nr. 4.4.2-4. Vilniuje vykdytų TUI projektų dalis ir suplanuotų darbo vietų dalis. Šaltinis: Investuok Lietuvoje, 2016

25 proc. vykdytų projektų veikla buvo paslaugų centrai. Kartu jie suplanavo 4 478 darbo vietas – net 54 proc. visų suplanuotų darbo vietų<sup>19</sup>. Paslaugų centrai išsiskiria būtent dideliu darbuotojų skaičiumi. Jie itin naudingi Vilniui, nes suteikia darbo vietas, ypač jaunimui, ugdo darbuotojų profesines kompetencijas, dažnai moko užsienio kalbų. Dėl užsienio kalbų poreikio paslaugų centrai įdarbina ir didelį skaičių Lietuvoje gyvenančių ar besimokančių užsienio piliečių.

Vilniuje vykdyta ir daug informacinių technologijų (IT) vystymo projektų. Šio tipo projektai dažniausiai įdarbina mažesnę skaičių darbuotojų. Vis dėlto šios darbo vietos yra aukštesnės kvalifikacijos, darbo užmokestis šios srities specialistams dažnai yra kur kas didesnis. Beje dizaino, vystymo ir testavimo veiklą, kuri taip pat taro dominuojančių Vilniuje (pav. Nr. 4.4.2-5), vykdo daugiausiai IT įmonės (pavyzdžiui, žaidimo industrijos atstovai).



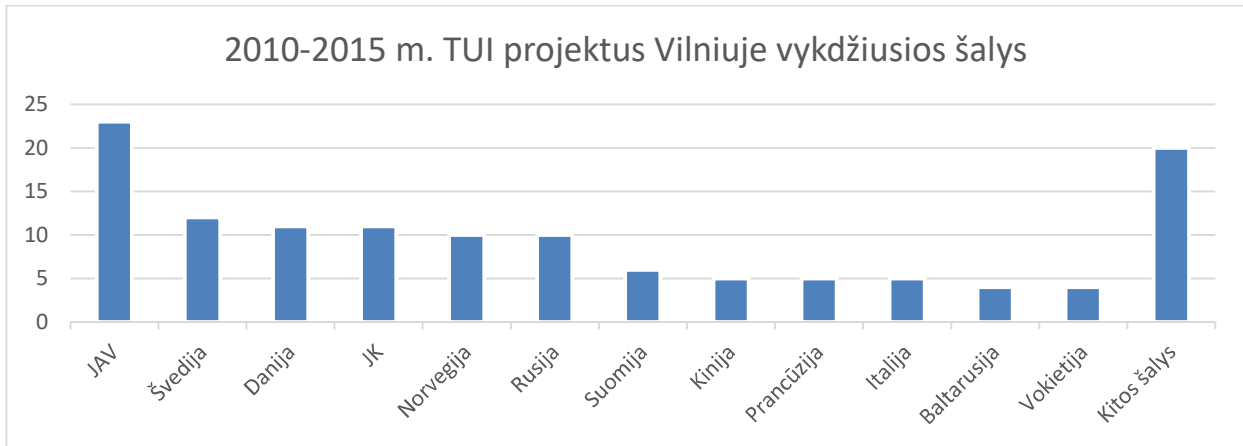
Pav. Nr. 4.4.2-5. TUI projektai Vilniuje ir suplanuotos darbo vietos pagal veiklas, 2010-2015 m. Šaltinis: Investuok Lietuvoje, 2016

2010-2015 metų laikotarpiu Vilniuje buvo vykdyti tik 7 gamybos projektai. Jų dalis nuo visų projektų, lygi 6 proc., ženkliai skiriasi nuo Lietuvos vidurkio – 29 proc.<sup>20</sup>. Galima daryti išvadą, kad gamyba koncentruojasi kituose Lietuvos regionuose, kur žemesni kaštai. Tuo tarpu Vilniuje steigiasi ar plečiasi užsienio įmonės, kurioms svarbu rasti tam tikros kompetencijos darbuotojus, būti arti oro uosto, arčiau mokslo institucijų ir pan.

<sup>19</sup> VšĮ Investuok Lietuvoje, 2016

<sup>20</sup> VšĮ Investuok Lietuvoje, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	17	51	0



Pav. Nr. 4.4.2-6. TUI projektus Vilniuje vykdžiusios šalys 2010-2015 m. Šaltinis: Investuok Lietuvoje, 2016

Daugiausiai TUI projektų 2010-2015 m. periodu Vilniuje, kaip ir visoje Lietuvoje, vykdė JAV investuotojai (pav. Nr. 4.4.2-6). Beveik trečdalį visų projektų vykdė šiaurės šalių (Švedijos, Danijos, Norvegijos ir Suomijos) įmonės. Tiesa, kitose savivaldybėse šios šalys dažniausiai vykdo gamybos projektus, o Vilniuje steigiami jų įmonių paslaugų centrai ir IT padaliniai. Rusijai tarp pagrindinių investuotojų išsiveržti padėjo žaidimų industrijos projektai.

Lentelė Nr. 4.4.2-1 pateikia pagrindinius viešai skelbtus TUI projektus, kurie buvo vykdyti Vilniuje.

Lentelė Nr. 4.4.2-1. Vilniuje vykdytų TUI projektų pavyzdžiai. Šaltinis: Investuok Lietuvoje, 2016

Nr.	Įmonės	Metai	Šalis	Įmonės sektorius	Veikla Lietuvoje	Suplanuotos darbo vietos
1	Uber Technologies	2015	JAV	IT	IT vystymas	35
2	Game Show	2015	Baltarusija	Žaidimų vystymas	Centrinė būstinė	50
3	CSD Engineers	2015	Šveicarija	Vadybos, mokslinis ir techninis konsultavimas	Paslaugų centras	40
4	Rhenus Svoris	2015	Vokietija	Transportas ir logistika	Transportas ir logistika	n.d.
5	Teleperformance	2015	Prancūzija	Verslo paslaugos	Skambučių centras	260
6	Layer V	2015	JK	IT	IT vystymas	40
7	Fun Guide	2015	Kinija	IT	IT vystymas	20
8	Revel Systems	2015	JAV	IT	Paslaugų centras	151
9	Smurfit Kappa Baltic	2015	Danija	Medienos ir popieriaus gaminiai	Gamyba	15
10	Devbridge	2015	JAV	IT	IT vystymas	50
11	Skandia	2015	Švedija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	290
12	1stdibs.com	2015	JAV	IT	IT vystymas	20
13	StormGeo	2015	Norvegija	IT	MTEP	25
14	Google	2015	JAV	IT	Pardavimai ir rinkodara	n.d.
15	Danske Bank	2015	Danija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	80
16	Nasdaq	2015	JAV	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	150
17	Danske Bank	2015	Danija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	konfidencialu
18	Adform	2014	Danija	IT	IT vystymas	200
19	Melior Games	2014	Ukraina	Žaidimų vystymas	Dizainas, vystymas, testavimas	15
20	Devbridge	2014	JAV	IT	IT vystymas	50
21	Revel Systems	2014	JAV	IT	IT vystymas	15
22	Cowi	2014	Danija	Verslo paslaugos	Paslaugų centras	40
23	Uber Technologies	2014	JAV	IT	IT vystymas	10
24	PandaConnect	2014	Danija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	20

Projekto žymuo <b>VP 16-23</b>	Lapas	Lapų	Laida
	18	51	0

25	Valuetech	2014	Italija	IT	IT vystymas	10
26	4 Talk	2014	Rusija	IT	IT vystymas	15
27	Exadel	2014	JAV	IT	IT vystymas	100
28	SuperOffice	2014	Norvegija	IT	IT vystymas	15
29	Lindorff	2014	Norvegija	Verslo paslaugos	Paslaugų centras	377
30	Thermo Fisher Scientific	2014	JAV	Biotechnologijos	Gamyba	110
31	Game Insight	2014	Russia	Žaidimų vystymas	Dizainas, vystymas, testavimas	20
32	Sky Games	2014	Baltarusija	Žaidimų vystymas	Dizainas, vystymas, testavimas	12
33	Alternativa Platform	2014	Rusija	Žaidimų vystymas	Dizainas, vystymas, testavimas	30
34	Charlie Oscar	2014	Rusija	Žaidimų vystymas	Dizainas, vystymas, testavimas	5
35	AIG	2014	JAV	Verslo paslaugos	Paslaugų centras	400
36	Danske Bank	2014	Danija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	300
37	Ahlstrom	2014	Suomija	Ne metalo mineralų produktai	Paslaugų centras	58
38	Storebrand Group	2013	Norvegija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	60
39	Barclays Bank	2013	JK	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	80
40	CSC Baltic	2013	JAV	IT	IT vystymas	100
41	La Moda	2013	Rusija	IT	IT vystymas	35
42	WIX	2013	Izraelis	IT	IT vystymas	150
43	Visma	2013	Norvegija	IT	IT vystymas	170
44	Emoging	2013	Danija	IT	IT vystymas	10
45	COWI	2013	Danija	Verslo paslaugos	Dizainas, vystymas, testavimas	15
46	Bentley Systems	2013	JAV	IT	IT vystymas	40
47	Swedbank	2013	Švedija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	100
48	Danske Bank	2012	Danija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	300
49	Thermo Fisher Scientific	2012	JAV	Biotechnologijos	Dizainas, vystymas, testavimas	49
50	SEB	2012	Švedija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	100
51	Paroc Oy Ab	2012	Suomija	Statybinės medžiagos	Paslaugų centras	50
52	Sicor Biotech/Teva	2012	Izraelis	Biotechnologijos	Gamyba	51
53	Cowi	2011	Danija	Verslo paslaugos	Paslaugų centras	18
54	Citco	2011	Nyderlandai	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	35
55	Euromonitor	2011	JK	Verslo paslaugos	Verslo paslaugos	50
56	Mirror Accounting	2011	Norvegija	Verslo paslaugos	Paslaugų centras	125
57	Storebrand Group	2011	Norvegija	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	150
58	Visma	2011	Norvegija	IT	IT vystymas	20
59	Western Union	2011	JAV	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	200
60	Western Union	2010	JAV	Finansinės paslaugos	Paslaugų centras	200
61	Barclays Bank	2010	JK	IT	Paslaugų centras	265
62	Barclays Bank	2010	JK	IT	Paslaugų centras	170
63	Pohjola Bank	2010	Suomija	Finansinės paslaugos	Verslo paslaugos	27
64	Sicor Biotech/Teva	2010	Izraelis	Biotechnologijos	Gamyba	11
65	SEB	2010	Švedija	Finansinės paslaugos	Verslo paslaugos	30

66	Viltechmeda (Moog)	2010	JAV	Medicinos įranga	Gamyba	50
67	WIZZ Air	2010	Vengrija	Transportas ir logistika	Transportas ir logistika	121

Tolimesnė užsienio investicijų plėtra kelia įvairių klausimų. Iš vienos pusės, Lietuva vis mažiau minima kaip pigi šalis. Be to, pavyzdžiui, paslaugų centrų sektoriui labai svarbu rinkos neperpildymas. Demografinė Lietuvos situacija taip pat nėra teigiama. Iš kitos pusės, esančios užsienio įmonės ne tik pačios plečiasi, bet ir konsultuoja kitas įmones, Lietuvos vardas vis dažniau skamba tarptautiniu lygiu. Atlikus tam tikrus tikslingus strateginius žingsnius (sukūrus ypatingai palankią investicinę aplinką), Lietuva ir ypač Vilnius galėtų sublizgėti kaip inovatyvi ir dinamiška šalis, kurioje verslas vystomas greičiau ir paprasčiau. Tokiu atveju Vilniuje ir toliau daugės tarptautinių įmonių padalinių, ypač tų, kurie koncentruojasi į žinioms imlių sektorių veiklas. Tai atsispindės ir didesniu domėjimusi biurų patalpomis, IT įmonėms itin patrauklios netradicinės biurų patalpos. Kadangi gamybos kreipimas į kitus regionus, tikėtina, tęsis ir toliau, arčiau Vilniaus centro esančių buvusių gamybinių patalpų revitalizacija galėtų būti vykdoma sparčiau.

#### 4.4.3 Viešosios kapitalo investicijos ir ES finansavimas

##### Apibrėžimas

**Kapitalo investicijos** - tai investicijos ilgalaikiam materialiajam ir nematerialiajam turtui sukurti, įsigyti arba jo vertei padidinti.

Paskutinį dešimtmetį investicijų mastą Lietuvoje stipriai veikė Europos sąjungos (ES) finansavimas. Vilniuje taip pat didelė dalis lėšų buvo iš ES fondų. Duomenys apie viešojo kapitalo ir ES investicijas Vilniuje imti iš atskirų metų Vilniaus m. sav. investicijų programų. Nagrinėtas 2007-2016 m. periodas. Pagal investicijų programas, buvo remiamos šios programos:

- Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas;
- Socialinės apsaugos plėtojimas, skurdo bei socialinės atskirties mažinimas;
- Sveikatos apsauga;
- Būsto plėtra;
- Kūno kultūros ir sporto plėtojimas;
- Informacinės visuomenės plėtra;
- Sąlygų verslo plėtrai sudarymas ir patrauklios investicijoms aplinkos formavimas;
- Kultūros veiklos plėtra ir jos vaidmens bendruomenės gyvenime stiprinimas;
- Senamiesčio atgaivinimas;
- Aplinkos ir kraštovaizdžio apsauga;
- Turizmo plėtra;
- Urbanistinės plėtros strategijos formavimas;
- Miesto infrastruktūros objektų priežiūra ir modernizavimas;
- Miesto infrastruktūros objektų plėtra;
- Savivaldybės veiklos pagrindinių funkcijų vykdymo strategijos formavimas ir įgyvendinimas.

Visoms programoms kartu nagrinėjamu periodu buvo skirta 1,16 mlrd. Eur (*lentelė Nr. 4.4.3-1*). Du trečdaliai visų lėšų skirta miesto infrastruktūros objektų plėtrai. 14 proc. skirta vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymui. Sveikatos apsaugos programai teko 6 proc. lėšų. Didžioji dalis finansavimo buvo iš ES bei kitų fondų lėšų (42 proc.), savivaldybės biudžeto indėlis sudarė 12 proc. Prie kitų finansavimo šaltinių priskiriama: skolintos lėšos, specialiosios tikslinės dotacijos, privatizavimo fondas, paramos lėšos socialinės infrastruktūros plėtrai, apyvartos lėšų likutis, kelių priežiūros ir plėtros programos lėšos.

*Lentelė Nr. 4.4.3-1. Skirtas finansavimas pagal programas ir finansavimo šaltinį. Šaltinis: Vilniaus m. sav. investicijų programos, 2007-2016 m.*

Programa	Iš viso, mln. Eur	Iš jų (mln. Eur)			
		Savivaldybės biudžeto lėšos	ES / kt. fondų lėšos	Valstybės biudžeto lėšos	Kita
01 programa „Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas“	158,3	23,1	72,0	11,4	51,8
02 programa „Socialinės apsaugos plėtojimas, skurdo bei socialinės atskirties mažinimas“	7,2	0,9	5,3	0,3	0,7
03 programa „Sveikatos apsauga“	75,2	8,6	35,6	9,4	21,7

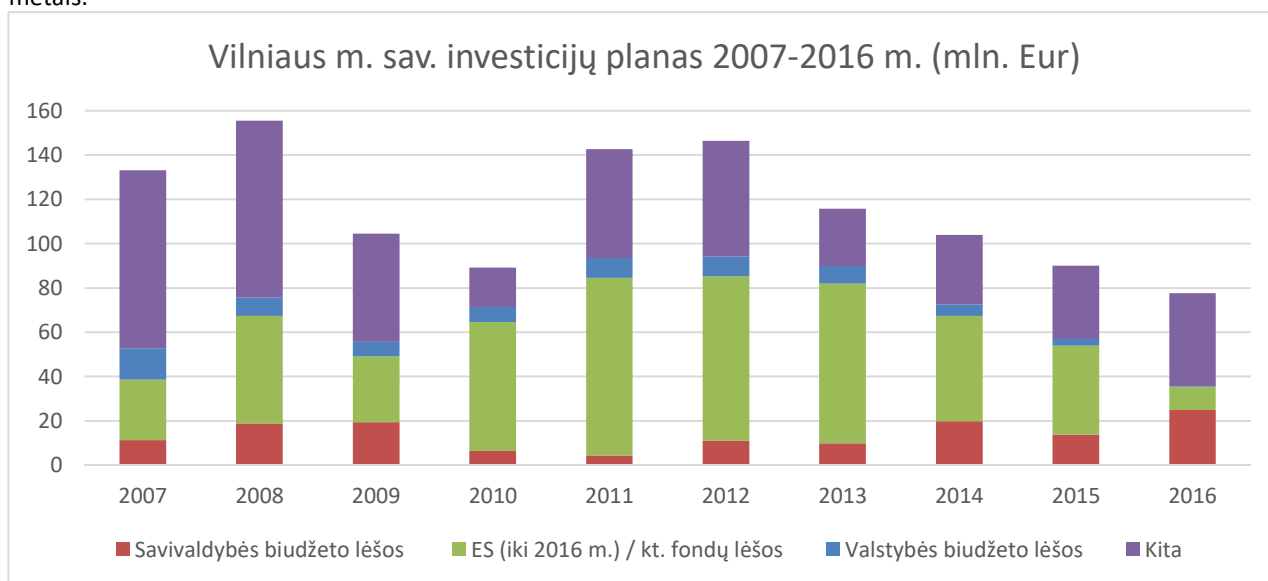
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	20	51	0

05 programa „Būsto plėtra“	27,9	6,9	-	13,1	7,9
06 programa „Kūno kultūros ir sporto plėtojimas“	26,8	10,5	-	3,0	13,4
07 programa „Informacinės visuomenės plėtra“	16,2	1,7	4,9	0,2	9,3
08 programa „Sąlygų verslo plėtrai sudarymas ir patrauklios investicijoms aplinkos formavimas“	3,0	-	-	-	3,0
09 programa „Kultūros veiklos plėtra ir jos vaidmens bendruomenės gyvenime stiprinimas“	17,9	4,4	6,2	0,6	6,7
10 programa „Senamiesčio atgaivinimas“	17,7	5,4	4,0	0,1	8,1
11 programa „Aplinkos ir kraštovaizdžio apsauga“	2,3	2,1	-	-	0,2
12 programa „Turizmo plėtra“	1,1	0,2	0,9	-	0,1
13 programa „Urbanistinės plėtros strategijos formavimas“	2,4	0,2	0,3	-	1,9
14 programa „Miesto infrastruktūros objektų priežiūra ir modernizavimas“	16,2	0,1	-	-	16,1
15 programa „Miesto infrastruktūros objektų plėtra“	772,1	71,1	359,8	31,8	309,4
16 programa „Savivaldybės veiklos pagrindinių funkcijų vykdymo strategijos formavimas ir įgyvendinimas“	14,3	4,0	-	-	10,3
<b>Iš viso</b>	<b>1 158,8</b>	<b>139,3</b>	<b>489,1</b>	<b>69,8</b>	<b>460,6</b>

Analizuojamu 2007-2016 metų periodu numatytų investicijų apimtys svyravo (pav. Nr. 4.4.3-1). Išsiskiria 2007-2008 metų periodas, kuomet investuota daug skolinčių ir privatizavimo fondo lėšų. Daugiausiai investuota į miesto infrastruktūrą. Būtent investicijų į miesto infrastruktūrą sumažėjimas daugiausiai lėmė 2009-2010 metų mažesnes investicijų apimtis.

Nuo 2010 metų, įsibėgėjus 2007-2013 finansavimo periodui, stipriai išaugo investicijoms panaudotos ES lėšos. 2011 metais vėl šoktelėjo investicijos į infrastruktūrą. Baigiantis ES finansavimo periodui, nuo 2013 metų investicijų apimtys ėmė mažėti.

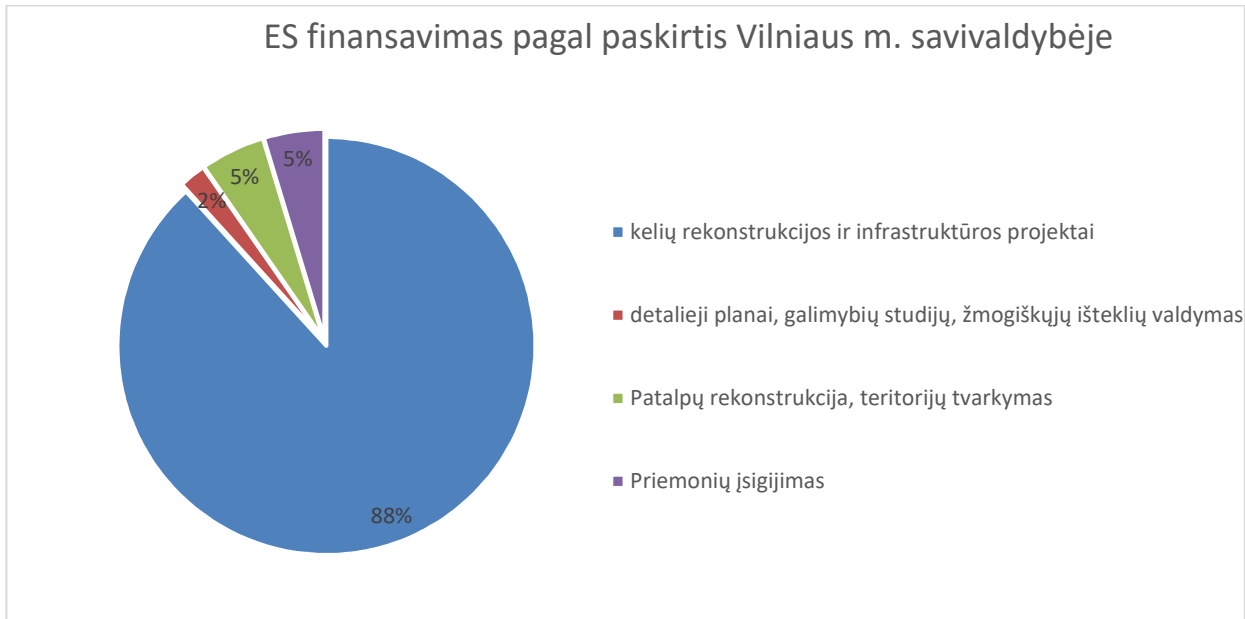
2016 metų investicijų programoje ES lėšos nenumatytos, ženkliai išaugo numatytos savivaldybės biudžeto lėšos. Didelę dalį sudaro ir specialiosios tikslinės dotacijos. Apskritai 2016 metų investicijų apimtis 14 proc. mažesnė nei 2015 metais.



Pav. Nr. 4.4.3-1. Numatytas finansavimas ir pagrindiniai finansavimo šaltiniai 2007-2016 m. Šaltinis: Vilniaus m. sav. investicijų programos, 2007-2016 m.

2007-2014 metų laikotarpiu Vilniaus m. sav. administracija įgyvendino 39 projektus, kuriems buvo išmokėtas 145,54 mln. Eur finansavimas, iš kurių ES dalis – 134,66 mln. Eur.

Projekto žymuo <b>VP 16-23</b>	Lapas	Lapų	Laida
	21	51	0



Pav. Nr. 4.4.3-2. Vilniaus m. savivaldybės įgyvendintų ES projektų paskirtis

Didžioji dalis ES lėšų buvo skirta aplinkelių statybai – 88 proc., daugiau nei 128 mln. Eur (pav. Nr. 4.4.3-2). Tuo tarpu teritorijų sutvarkymui, mokyklų, ligoninių rekonstrukcijoms buvo skirta 5 proc. lėšų, kas sudarė daugiau nei 7 mln. Eur investicijų. Ekologiškų transportų įsigijimas buvo finansuotas didžiąja dalimi iš ES lėšų, tam skirta beveik 7 mln. Eur. Tuo tarpu galimybių studijoms, strateginiams planams, detaliesiems planams, savivaldybės veiklos optimizavimui buvo skirta 2 proc. lėšų.

Vertinant ne tik projektus, kuriuos įgyvendino Vilniaus miesto savivaldybė, bet ir pagal ES projektų naudą, tenkančią atskiroms savivaldybėms, Vilniaus miesto savivaldybei 2007-2014 m. finansiniu laikotarpiu buvo skirta paramos 735,3 mln. Eurų paramos. Lyginant, kokia paramos dalis teko vienam gyventojui, pagal 2014 m. fiksuotą gyventojų skaičių- Vilniaus savivaldybė buvo 4 nuo galo pagal skirtą paramą gyventojui. Tai sudarė 1362 eurus žmogui, tuo tarpu pvz. vienam Neringos gyventojui teko 23000 eurų, Birštono 16887. Visuose miestuose ir rajonuose, neskaitant Kauno, Vilniaus, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio – vienam gyventojui teko virš 2000 eurų paramos (pav. Nr. 4.4.3-3).

Vidaus reikalų ministerijos ataskaitose teigiama, kad 2007-2014 m. labiausiai buvo remiamos probleminės teritorijos bei augimo centrai (Alytus, Marijampolė, Telšiai, Tauragė, Utena, Mažeikiai ir Visaginas. Tuo tarpu naujuoju laikotarpiu didesnės paramos galimybės numatomos didesniems 5 miestams, ypač įgyvendinant integruotų teritorijų investicijų programas. Taigi, ateinančiais metais, tikimasi, vėl įsibėgės ES lėšų 2014-2020 periodui panaudojimas. Tačiau po to ES finansavimo dalis stipriai sumažės, nes Vilnius bus priskirtas prie labiau išsivysčiusių Europos regionų.



Pav. Nr. 4.4.3-3. 2007-2014 m. ES paramos dalis, tenkanti vienam gyventojui pagal naudą savivaldybėje.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP 16-23	22	51

Ateinančiais metais, tikimasi, vėl įsibėgės ES lėšų 2014-2020 periodui panaudojimas. Tačiau po to ES finansavimo dalis stipriai sumažės, nes Vilnius bus priskirtas prie labiau išsivysčiusių Europos regionų.

Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro 2015 m. birželio 19 d. buvo patvirtinta Vilniaus miesto integruota teritorijos vystymo (ITV) programa, kuriai įgyvendinti reikalingi 399,30 mln. Eur, iš jų ES investicijų prašoma 302,84 mln. Eur.<sup>21</sup>

Integruota teritorijos vystymo programa siekiama išplėtoti tolygias galimybes prastesnius socio-demografinius rodiklius turinčiuose Vilniaus rajonuose, investuoti į tolygią miesto plėtrą. Vilniaus ITV tikslai:

- padidinti gyventojų užimtumą, kuriant inovatyvias paslaugas, skatinant aktyvų dalyvavimą, pertvarkant apleistas erdves,
- padidinti gyventojų pasitenkinimą gyvenamąja aplinka, kompleksiskai tvarkant gerą urbanistinį potencialą turinčius miesto rajonus,
- sumažinti neigiamą poveikį aplinkai, kuriant saugią ir darnią susisiekimo sistemą, tausojančią miesto ūkio infrastruktūrą.

Investicijų numatymas viename dokumente – 2014-2020 ITV programoje – ir tvirtinimas vienu sprendimu leidžia derinti skirtingus finansavimo šaltinius, siekiant konkrečių strateginių tikslų, planuojant, koordinuojant ir koncentruojant investicijas tikslinėse teritorijose. Vilniaus miesto projektams, planuojamiems įgyvendinti pagal priemonę, skirtą kompleksiskai atnaujinti 5 didžiųjų miestų dalių viešąją infrastruktūrą, numatoma skirti iki 43,5 mln. Eur ES fondo lėšų.

Programoje Vilnius suskirstytas į Šiaurinę, pietinę ir susietas teritorijas. Vienas stambiausių projektų šiaurinėje dalyje, kuris bus finansuojamas per šią programą, tai Šeškinėje būsiantis daugiafunkcis kompleksas su stadionu. Komplexo dydis 22,9 ha, projekto ribose numatoma sutvarkyti aplestą teritoriją, įkurti 300 vietų ikimokyklinio ugdymo įstaigą, kultūrinio ugdymo centrą ir biblioteką, neformaliojo ugdymo veiklai skirta sporto infrastruktūrą, stadioną ir sporto muziejų. Reikalinga suma- 79,1 mln. Eur. Iš jų ES – 33,6 mln. Eur. Taip pat planuojama sutvarkyti Šeškinės komplekso prieigas, išvalyti aplinką, įrengti lietaus nuotekas. Reikalingas finansavimas – 17,98 mln. Eurų, ES finansavimas 17,98 Eur.

Vienas didžiausių projektų pietinėje dalyje - daugiafunkcis Lazdynų sveikatinimo centras su plaukimo ir nardymo baseinams, kuriems numatomas 24,23 Eur investicijų poreikis.

ES investicijomis remiantis bus ir toliau plėtojamas Vilniaus vakarinis aplinkkelis - 3-čiam etapui ES lėšos – 84,05 mln. Eur.

Tarp didesnių investicijų į viešosios infrastruktūros ir viešųjų erdvių paminėtini projektai pateikiami lentelėje Nr. 4.4.3-2.

Lentelė Nr. 4.4.3-2. Numatomos didesnės ES investicijos į viešąją infrastruktūrą 2014-2020 m. laikotarpiu

Dviračių infrastruktūrai – 7km	2,7 mln. Eurų
Neries krantinių atnaujinimas - Neries krantinių modernizavimas, sukuriant inovatyvias erdves kūrybai, sąlygas aktyviam poilsiui, sveikatingumo renginiams Šiaurinėje teritorijoje. Neries slėnio rekreacinės paskirties takų ir jų jungčių, saugos ir kitos infrastruktūros įrengimas. Neries krantinių rekonstrukcija ir rekreacinės laivybos prieplaukų įrengimas Šiaurinėje teritorijoje.	9,24 mln. Eur
Misionierių sodo projektas (parkavimo prie Tymo kvartalo atkūrimas ir didžiojo sodo su tvenkiniais Tymo gatvėje atnaujinimas)	3,91 mln. Eur
Reformatų sodo projektas	2,02 mln. Eur
Neries senvagės sutvarkymas	2,7 mln. Eur
Japoniškas sodas prie Lvovo ir Geležinio Vilko g.	1,16 mln
Architektūros parkas Paplaujos rajone	13 mln. Eur
Žirmūnų trikampis	11,39 mln. Eur

Taip pat bus skirtos investicijos susisiekimo sistemai gerinti, parkams, kapinėms tvarkyti, ugdymo įstaigos remontuoti, paviršinėms nuotekų sistemoms tvarkyti, atliekų sistemai modernizuoti, geriamo vandens ir nuotekų sistemoms įrengti, aplinkai ir oro kokybei gerinti, socialinėms ir švietimo paslaugoms.

2016 metų pradžioje Vyriausybė nutarė Lietuvą suskirstyti į du regionus – turtingesnio Vilniaus ir skurdesnės likusios valstybės dalies. Taip siekiama neprarasti ES paramos. Į regionus pagal išsivystymo lygį yra suskirstyta visa Europa. Pirmoji kategorija – mažiau išsivystę regionai (BVP vienam gyventojui mažesnis nei 75 proc. ES vidurkio). Antroji – pereinamojo

<sup>21</sup> Vilniaus miesto integruota teritorijos vystymo programa, Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministro 2015 m. birželio 19 d. įsakymu Nr. 1V-513

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	23	51	0

laikotarpio regionai (BVP vienam gyventojui tarp 75 ir 90 proc. ES vidurkio). Trečioji – labiau išsivystę regionai (BVP vienam gyventojui didesnis nei 90 proc. ES vidurkio).

Šalį perskėlus į dvi dalis, po 2020 metų Vilniaus regionas jau turėtų būti priskirtas antrajai – pereinamojo laikotarpio kategorijai, o visa likusi teritorija liks pirmoje – mažiau išsivysčiusi. Tada Vilniui sumažėtų parama infrastruktūrai, tačiau iš socialinio fondo teikiama parama išliktų. Beje, tikėtina, kad po 2020 metų ES parama apskritai mažės.

#### 4.5. Užimtumas ir nedarbas

##### Apibrėžimai

**Bedarbis** – nedirbantis 15-74 metų amžiaus asmuo, kuris aktyviai ieško darbo (per paskutines keturias savaites) ir per apibrėžtą laikotarpį (dvi savaites) gali pradėti dirbti.

**Užimti gyventojai** – 15 metų ir vyresni asmenys, dirbantys bet kokį darbą, gaunantys už jį darbo užmokestį pinigais ar išmoką natūra arba turintys pajamų ar pelno.

**Darbo jėga** – užimti gyventojai ir bedarbiai.

**Nedarbo lygis** – rodiklis, išreiškiamas bedarbių ir darbo jėgos santykiu.

**Užimtumo lygis** – rodiklis, išreiškiamas pasirinktos amžiaus grupės užimtų gyventojų ir to paties amžiaus visų gyventojų santykiu.

Mažėjant Lietuvos populiacijai, mažėja ir šalies darbo jėga (pav. Nr. 4.5-1) – vien nuo 2005 metų ji susitraukė 6 proc. Nedarbo lygis 2005-2015 metų periodu kito priklausomai nuo ekonomikos ciklo: nuo žemiausio 4,2 proc. lygio 2007 metais nedarbo lygis pakilo iki 17,8 proc. 2010 metais. Nuo tada šis rodiklis palaipsniui mažėjo ir 2015 metais buvo lygus 9,1 proc.<sup>22</sup>

Jaunimo (15-24 metų amžiaus) nedarbas 2015 metais Lietuvoje buvo lygus 16,3 proc. Nors tai kur kas mažiau negu 35,7 proc. 2010 metais, vis dėlto šis rodiklis dar yra ženkliai didesnis už šalies vidurkį, o tai reiškia, kad jaunimui yra kur kas sunkiau įgyti darbinės patirties ir įsilieti į darbo rinką.



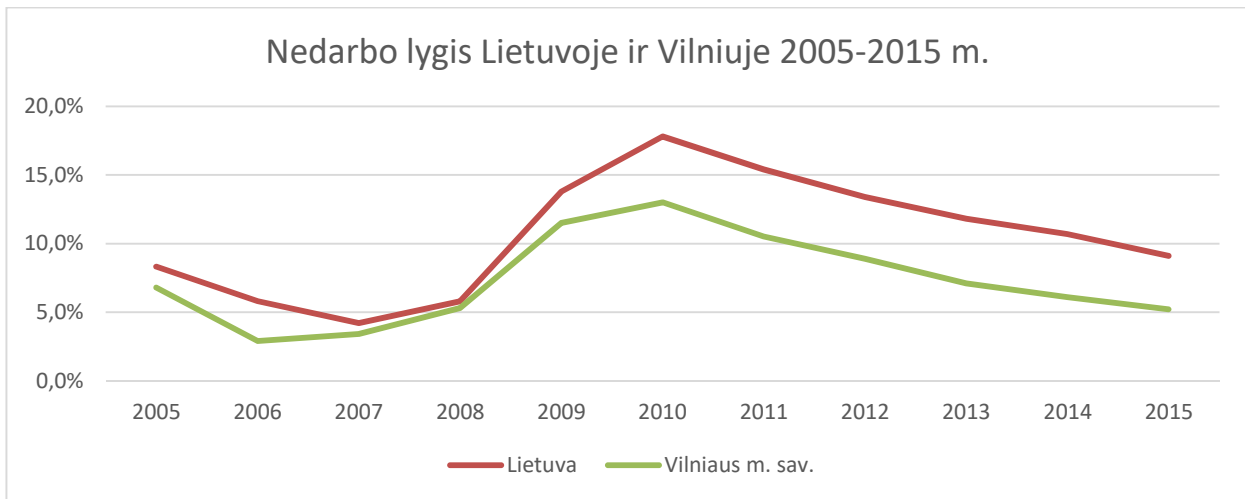
Pav. Nr. 4.5-1. Darbo jėga Lietuvoje 2005-2015 metais. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Vilniaus m. sav. nedarbo lygis kito panašiu tempu, kaip ir Lietuvoje, tačiau visad išliko žemesnis už šalies vidurkį (pav. Nr. 4.5-2). 2015 metais Vilniuje buvo 281,6 tūkst. užimtųjų ir 15,4 tūkst. bedarbių, taigi nedarbo lygis siekė vos 5,2 proc. Palyginimui, kitų didžiųjų miestų situacija buvo panaši: 2015 m. Kaune nedarbas buvo lygus 5,7 proc., Klaipėdoje – 5,3 proc.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>23</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	24	51	0



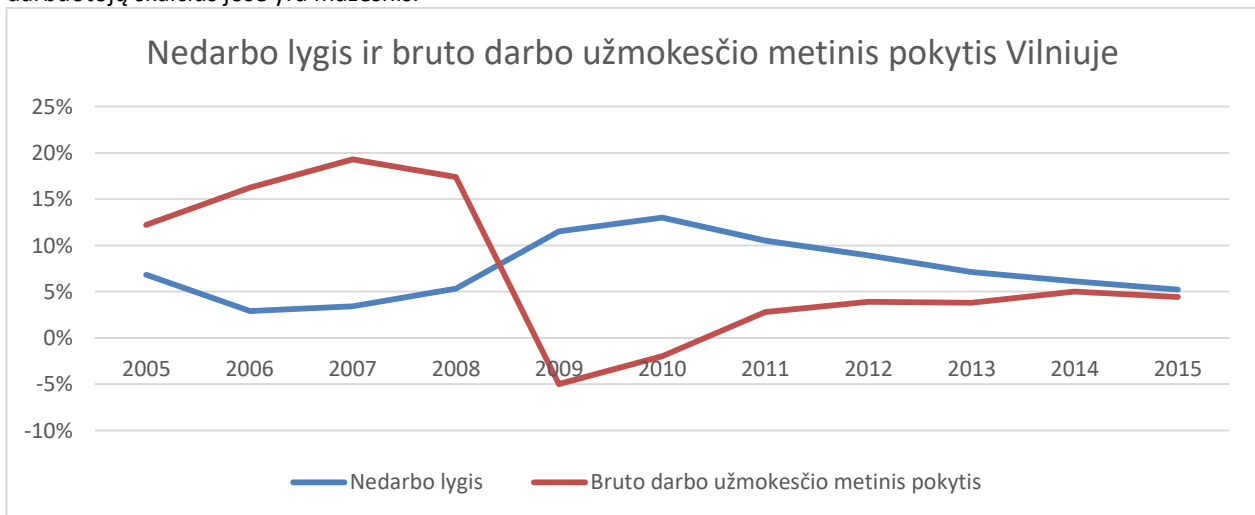
Pav. Nr. 4.5-2. Nedarbo lygis Lietuvoje ir Vilniuje 2005-2015 m. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Nors nedarbo lygis Vilniuje dar nepasiekė prieškrizinių žemumų, vis dėlto vis dažniau kalbama apie darbuotojų trūkumą. Pavyzdžiui, 2016 metų antro ketvirčio Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indekse skelbiama, kad daugiau negu pusė investuotojų teigia, jog kvalifikuotos darbo jėgos pasiūla yra nepakankama<sup>24</sup>. Tai gali stabdyti tiek esamų įmonių plėtrą, tiek atgrasyti naujų įmonių steigimąsi Vilniuje ir visoje šalyje.

Jaunimo nedarbo lygis pateikiamas tik Vilniaus apskrįčiai – jis buvo lygus 11,1 proc. Tikėtina, kad Vilniaus mieste šis rodiklis yra kiek žemesnis tiek dėl bendro darbuotojų trūkumo, tiek dėl didelio skaičiaus paslaugų įmonių (ypač užsienio kapitalo paslaugų centrai), kurios įdarbina nemažą skaičių studentų.

Darbo jėgos aktyvumo lygis Vilniuje ūgtelėjo nuo 74,0 proc. 2005 metais iki 78,3 proc. 2015 metais. Šis rodiklis išliko 4 proc. punktais aukštesnis negu šalies vidurkis<sup>25</sup>. Tai reiškia, kad Vilniuje nedarbingų žmonių yra santykinai mažiau negu šalyje ir jų dalis tarp gyventojų mažėja. Tai yra teigiamas ženklas, žinant demografinę situaciją ir žemą esamą nedarbo lygį.

Vilniuje, kaip ir visoje Lietuvoje, mažėjant nedarbo lygiui, auga bruto darbo užmokesčio (pav. Nr. 4.5-3). Iš vienos pusės, darbo užmokesčio augimas yra teigiamas ženklas, žinant Lietuvos atsilikimą nuo Europos Sąjungos vidurkio. Vis dėlto, šį augimą lemia ne tiek augantis produktyvumas, kiek būtent žemas nedarbo lygis. Tai reiškia, kad Lietuvai ir Vilniui gresia prarasti konkurencingumą. Kita vertus, ateityje galimas dar didesnis aukštųjų technologijų ir žinioms imlių inovatyvių sektorių koncentravimams sostinėje, o tokių veiklų įmonės dažniausiai yra pajėgios mokėti didesnį darbo užmokesį, darbuotojų skaičius jose yra mažesnis.



Pav. Nr. 4.5-3. Nedarbo lygis ir bruto darbo užmokesčio pokytis 2005-2015 m. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>24</sup> Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas, 2016 II ketv., Investuotojų forumas

<sup>25</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

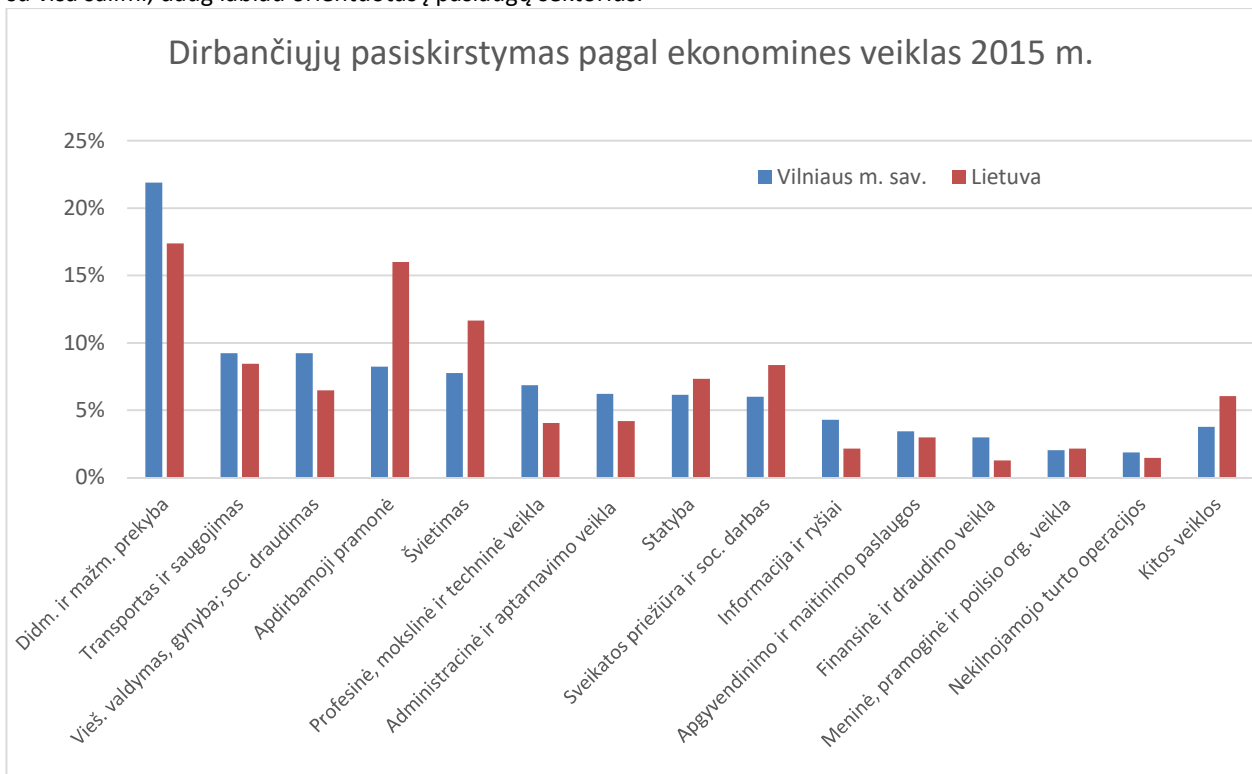
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	25	51	0

#### 4.6. Dirbančiųjų struktūra

Dirbančiųjų struktūros vertinimas kelia problemų pirmiausia dėl duomenų kilmės. Pagrindinė problema yra tai, kad duomenys, surinkti iš juridinių asmenų, skaičiuoja darbuotojus, kurie dirba Vilniuje registruotuose juridiniuose asmenyse. Tačiau dažnai pasitaiko atveju, kad visoje Lietuvoje veikianti įmonė yra registruota Vilniuje, todėl ir visi darbuotojai priskiriami šiai įmonei. Tai būdinga daugeliui prekybos centrų, finansinių įstaigų ir pan.<sup>26</sup> Pagal tokius duomenis, Vilniuje, 2015 metų Lietuvos statistikos departamento duomenimis, dirba virš 443 tūkst. darbuotojų. Tačiau to paties Lietuvos statistikos departamento gyventojų užimtumo ir nedarbo tyrimo duomenimis, Vilniuje tėra apie 282 tūkst. užimtųjų gyventojų.

Kadangi tikslūs duomenys, apimantys tik Vilniuje dirbančius asmenis, neegzistuoja, tolimesnė analizė remiasi turimais „išpūstais“ skaičiais, labiau koncentruojantis ties procentinėmis dalimis.

Virš penktadalio Vilniaus dirbančiųjų priskiriami didmeninės ir mažmeninės prekybos veiklai (pav. Nr. 4.6-1). Lietuvos dirbančiųjų dalis, priskiriama šiai veiklai, 5 proc. punktais mažesnė. Kur kas didesnis atotrūkis, lygus 8 proc. punktams, stebimas apdirbamojoje gamyboje: Vilniuje ši dalis lygi 8 proc., o visoje Lietuvoje – 16 proc.<sup>27</sup> Ši visoje ekonominės analizės esamos situacijos vertinimo dalyje pasikartojanti tendencija dar kartą paliudija tai, kad Vilnius, lyginant su visa šalimi, daug labiau orientuotas į paslaugų sektorius.



Pav. Nr. 4.6-1. Dirbančiųjų pasiskirstymas pagal ekonomines veiklas. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Vilniuje taip pat išsiskiria viešojo valdymo, gynybos bei privalomojo socialinio draudimo darbuotojų dalis. Tai paaiškinama atitinkamų institucijų koncentracija sostinėje. Švietimo bei žmonių sveikatos priežiūros ir socialinio darbo darbuotojų dalis Vilniuje mažesnė dėl labiau restruktūrizuoto bei optimizuoto šių institucijų tinklo.

Įdomu ne tik tai, kad Vilniuje paslaugų sektoriuose dirbančių žmonių dalis kur kas didesnė negu visos Lietuvos, bet ir tai, kad dirbančiųjų skaičius šiuose sektoriuose labiausiai auga. Vien nuo 2014 iki 2015 metų nekilnojamojo turto įmonių darbuotojų skaičius paaugo 11 proc., 8 proc. paaugo statybos darbuotojų skaičius, 6 proc. informacijos ir ryšių bei apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų įmonių darbuotojų skaičiai<sup>28</sup>.

Beje pastebimas tam tikruose sektoriuose dirbančiųjų bendruomenių formavimasis. Pavyzdžiui, „Code for Vilnius“ – iniciatyva, kurios metu susiburia programuotojai, analitikai, dizaineriai, vartotojo sąsajos ir kitų sričių (nuo urbanistikos iki žurnalistų) specialistai, kurie technologijų pagalba nori padėti išspręsti Vilniaus problemas<sup>29</sup>.

<sup>26</sup> Atkreipiamas dėmesys į tai, kad buvo bandyta kreiptis tiesiogiai į didžiuosius Vilniuje registruotus darbdavius, tačiau įmonės tikslinti informaciją ir pateikti darbuotojų skaičius pagal miestus atsisakė.

<sup>27</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>28</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>29</sup> <http://atviras.vilnius.lt/iniciatyvos/code-for-vilnius>

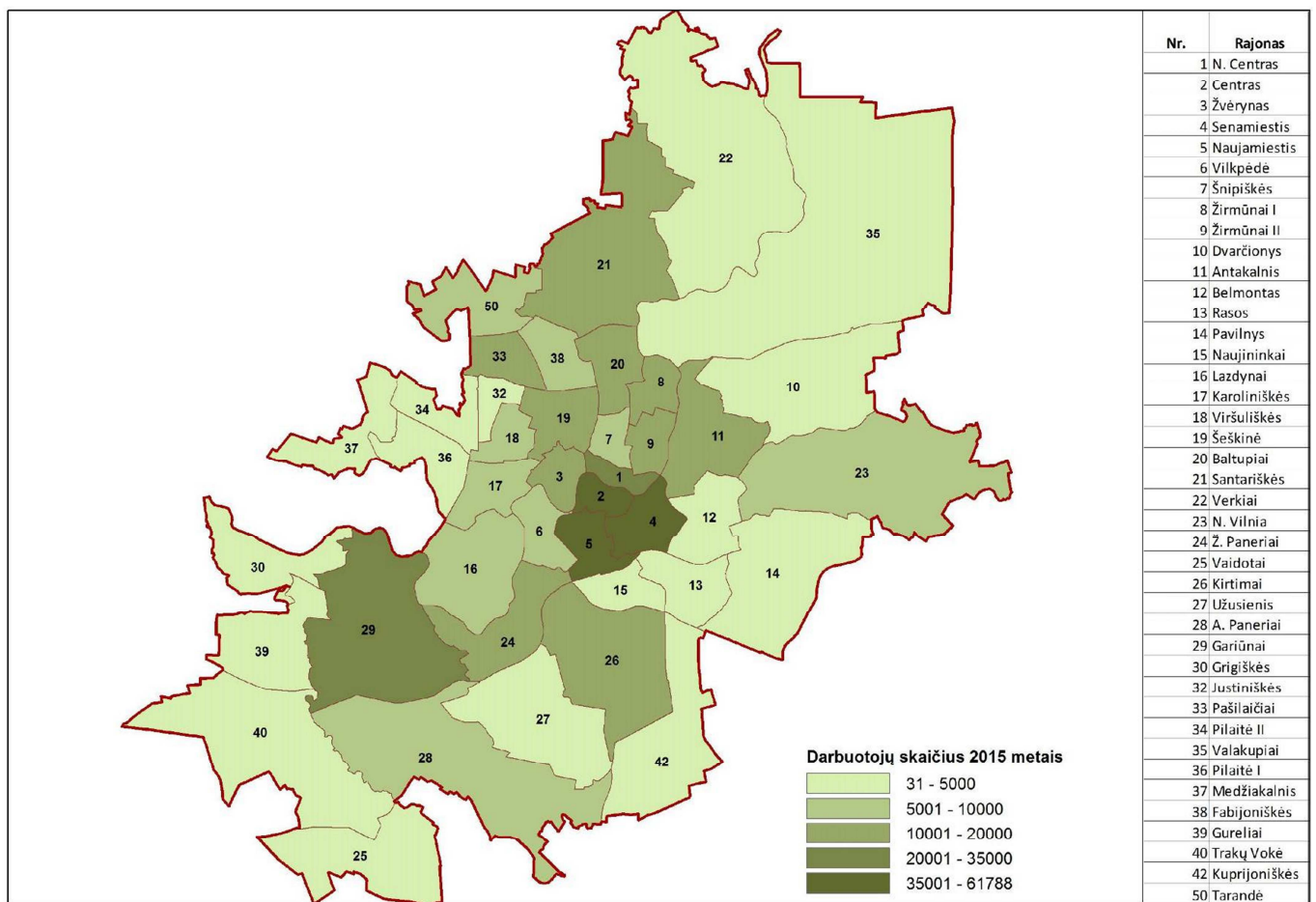
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	26	51	0

Pagal Vilniaus rajonus, daugiausiai dirbančiųjų 2015 metais buvo Centre (13 proc. visų dirbančiųjų), senamiestyje (13 proc.), Naujamiestyje (8 proc.), Gariūnuose (7 proc.) ir Naujame Centre (5 proc.)<sup>30</sup>. Taigi bendrai šiuose penkiuose rajonuose dirbančiųjų dalis sudaro beveik pusę.

Beveik visi daugiausiai dirbančiųjų turintys rajonai yra Vilniaus centrinėje dalyje, išsiskiria tik Gariūnai. Gariūnuose yra įsisteigusios tokios daug darbuotojų įdarbinančios įmonės, kaip UAB „Palink“, UAB „Maxima LT“, UAB „Vilniaus energija“, tačiau šio rajono plotas ženkliai viršija centrinius rajonus. Skaičiuojant dirbančiuosius 1 hektarui, Gariūnai kristų į 18 vietą.

2007-2015 m. periodu didžiausias darbuotojų prieaugis stebėtas taip pat Centre, Senamiestyje ir Gariūnuose, tačiau taip pat labai stipriai augo ir Naujamiestis, Žvėrynas, Naujasis centras bei Žirmūnai, Baltupiai, Santariškės. Darbuotojų skaičiaus intervalas pagal rajonus bei 2007-2015 periodo pokytis iliustruoti *pav. Nr. 4.6-2 ir pav. Nr. 4.6-3*.

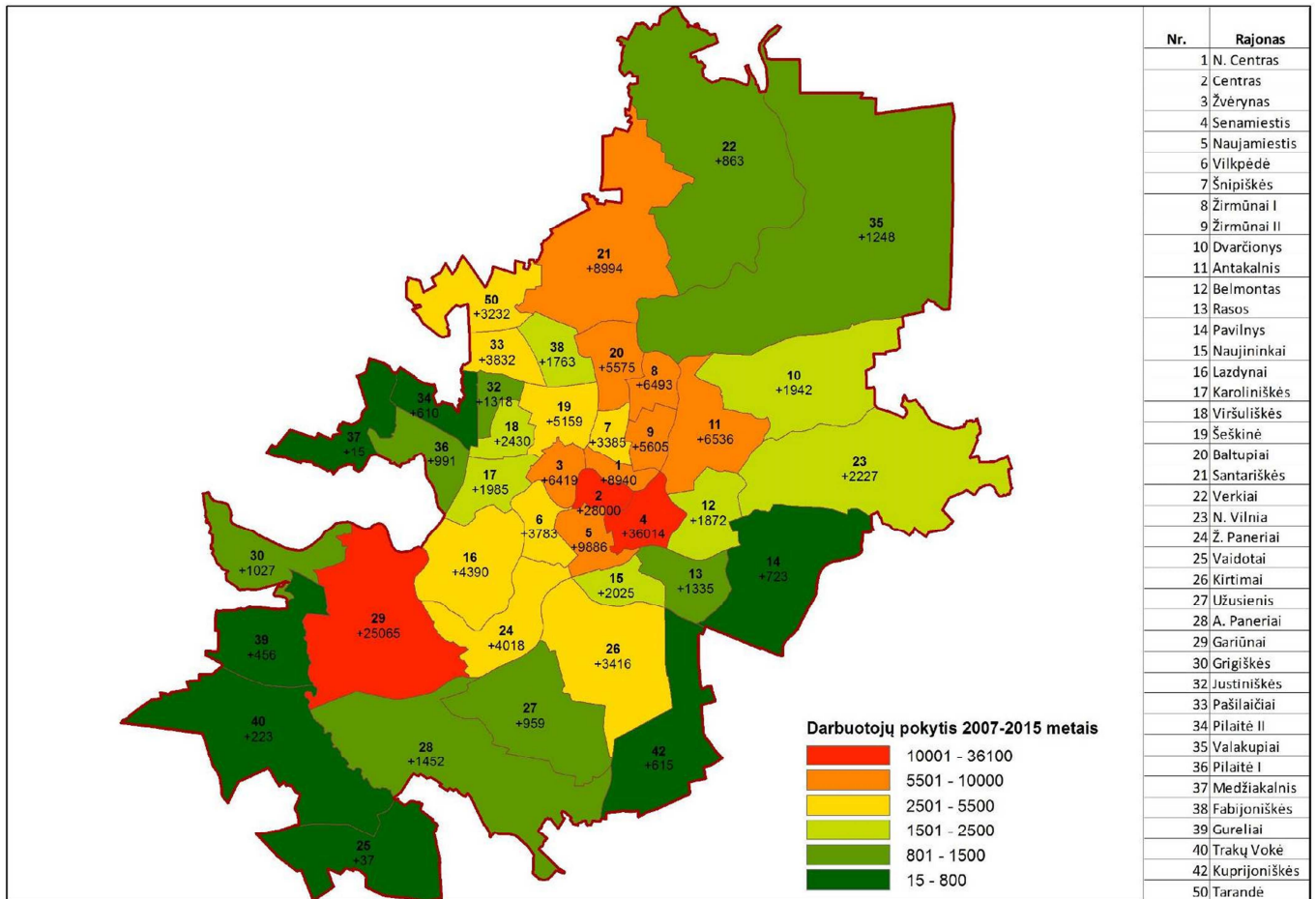
Apibendrinant dirbančiųjų struktūros dalį, dar kartą pabrėžiama verslo paslaugų sektorių svarba Vilniuje. Sostinėje, ir ypač centrinėje jos dalyje, sutelkta didžioji dauguma šalies finansinių, informacinių technologijų, telekomunikacijų, logistinių, prekybinių įmonių bei valdžios institucijų. Dabartiniu vertinimu, dirbančiųjų gamyboje dalis Vilniuje neturi priežasčių augti – priešingai, Vilniui vis dažniau pakliūvant į užsienio investuotojų akiratį, tikėtina, kad verslo paslaugų sektoriaus dirbančiųjų dalis dar labiau augs ateinančių metų bėgyje.



Pav. Nr. 4.6-2. Dirbančiųjų skaičius Vilniaus rajonuose. Šaltinis: SĮ Vilniaus planas, 2015

<sup>30</sup> SĮ Vilniaus Planas, 2015

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	27	51	0



Pav. Nr. 4.6-3. Darbuotojų skaičiaus pokytis Vilniaus rajonuose 2007-2015 m. Šaltinis: SĮ Vilniaus planas, 2015

Projekto žymuo <b>VP 16-23</b>	Lapas	Lapų	Laida
	28	51	0

#### 4.7. Verslo struktūra

Vilniaus m. 2010-2020 metų strateginiame plėtros plane teigiama, kad Vilniaus vizija iki 2020 m. ekonominiu požiūriu yra tvari ekonomika, pasižyminti subalansuota plėtra, aukštu privačių ir viešųjų paslaugų kokybės lygiu, aukštųjų technologijų plėtra ir inovacijų skatinimu, užsienio investicijoms palankios verslo aplinkos kūrimu, nuolat plėtojama tarptautiniais ryšiais. Tai miestas, kuriame skatinamas verslumas ir kuriamos darbo vietos. Vilnius – eksportuojantis miestas, kurio paslaugų ir prekių kokybė pelnė pripažinimą Baltijos jūros šalių regione.

Vienas iš tikslų – palanki ekonominė aplinka verslui ir investicijoms, o šiam tikslui pasiekti numatomi šie uždaviniai:

- Sukurti verslo plėtros ir užimtumo didinimo paskatų sistemą
- Sukurti palankią aplinką vidaus ir užsienio investuotojams
- Vykdyti subalansuotą komercinių ir pramoninių teritorijų plėtrą
- Sudaryti palankias sąlygas žinių ekonomikos ir inovacijų plėtrai

Šalia įvairių minkštųjų, marketingo veiklų, skirtų Vilniaus miesto konkurencingumui skatinti, numatytos ir su Vilniaus teritorijų plėtra susijusios veiklos, pavyzdžiui:

- Supaprastinti negyvenamų patalpų nuomos sąlygas ir nekilnojamojo turto privatizavimo procesus.
- Skatinti logistikos centrų kūrimąsi Gariūnuose, prie Lentvario ir prie Minsko plento ir kitose Vilniaus vietose.
- Skatinti pramonės veiklos plėtrą Kuprioniškėse, prie Lentvario ir kitose Vilniaus vietose.
- Bendradarbiauti inicijuojant projektus, kurie padėtų pritraukti investicijas moksliniams tyrimams, inovacijoms ir aukštųjų technologijų verslo plėtrai ir prisidėti prie VŠĮ „Saulėtekio slėnis“ branduolio infrastruktūros tobulinimo, plėtros

Šie veiksmai atitinka numatytuosius Vilniaus bendrajame plane tikslus dėl pramoninių teritorijų vystymo, revitalizacijos skatinimo, žinių ekonomikos branduolių kūrimo.

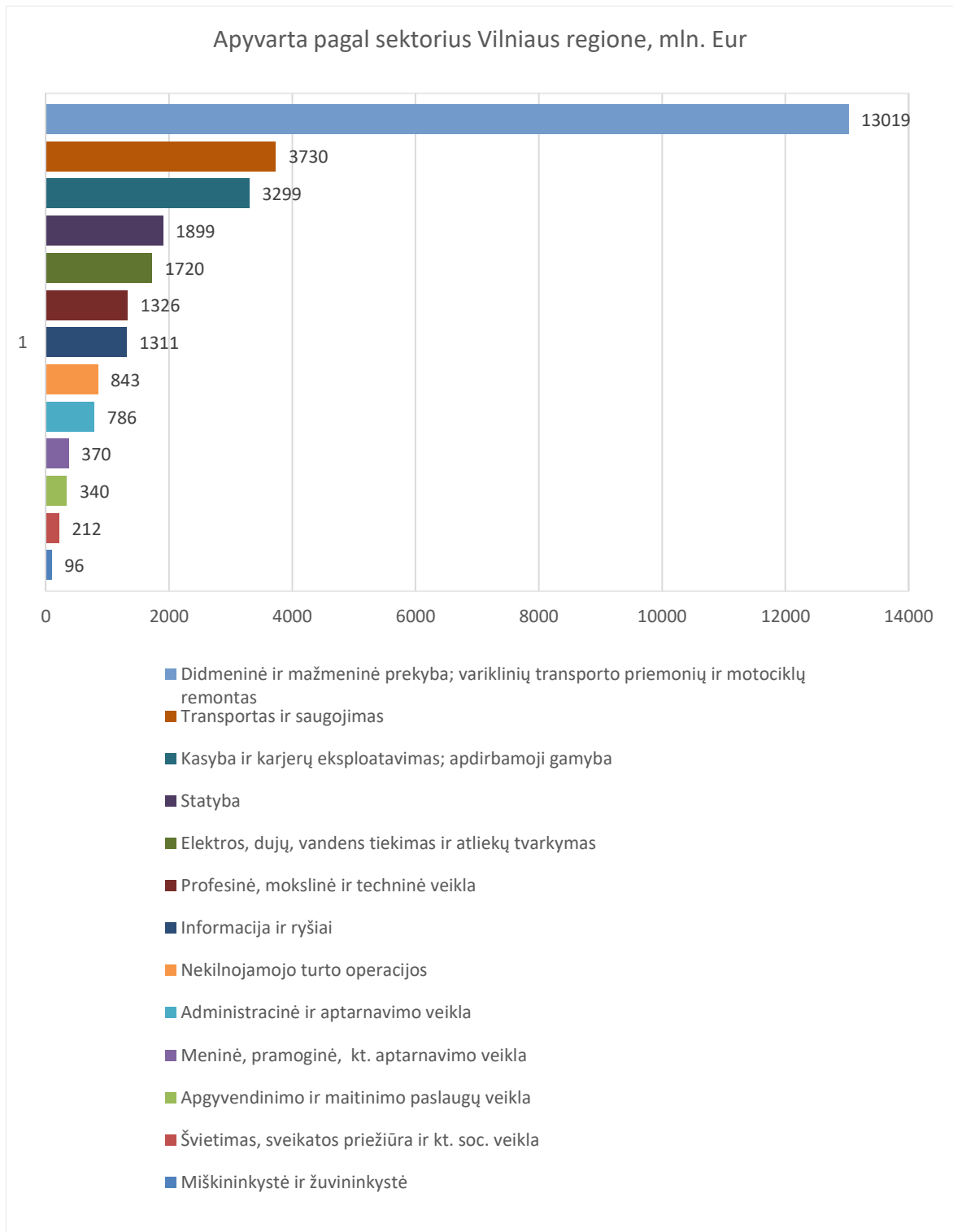
##### Vilniaus verslo struktūra: esama situacija

Vilniaus miesto savivaldybėje koncentruojasi didžioji dalis Vilniaus regiono paslaugų įmonių. 2013 metais Vilniaus mieste veikiančiose paslaugų įmonėse dirbo 135 tūkstančiai darbuotojų arba 90 proc. visų Vilniaus regiono paslaugų įmonių darbuotojų. Didelė paslaugų sektoriaus įmonių koncentracija (paslaugų sektorius yra imliausias darbo jėgai, vertinant pagal įmonių apyvartos ir dirbančiųjų santykį) lemia tai, kad registruoto nedarbo lygis Vilniaus miesto savivaldybėje 2011–2014 metais buvo vidutiniškai 2,6 proc. punkto žemesnis nei vidutiniškai Lietuvoje.

Vilniaus didžiąją dalį apyvartos (45 proc. ) generavo prekybos sektorius (pav. Nr. 4.7-1). Logistika ir gamyba užėmė antrąją ir trečiąją vietas, generuodamos 13 ir 11 proc. Analizuojant tendencijas nuo 2005 metais taip pat matyti, kad būtent prekybos ir paslaugų sektorius augo sparčiausiai, tuo tarpu apyvarta gamybos srityje didėjo ne taip sparčiai. Nuo 2005 iki 2014 metų gamybos apyvarta augo 77 proc., tuo tarpu tuo pačiu laikotarpiu apyvarta logistikos srityje augo net 182 proc., apyvarta prekybos srityje – 104 proc., o nekilnojamo turto operacijose 118 proc.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> LR statistikos departamento duomenys 2005-2014 m.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	29	51	0



Pav. Nr. 4.7-1. Apyvarta pagal sektorius Vilniuje 2014 m. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Analizuojant šalies verslo struktūrą matyti, kad Vilnius kitų regionų tarpe išsiskiria apyvarta finansinių paslaugų srityje - šis sektorius generavo 26 kartais didesnę apyvartą Vilniuje nei Kauno regione. Taip pat Vilniuje koncentruojasi stiprus IT paslaugų sektorius.

Taip pat apyvarta apdirbamojoje gamyboje Vilniaus regione per paskutinius 4 metus buvo apie 0,5 mlrd. Eur mažesnė nei pvz. Kaune. Sparčiau augantys pardavimai gamyboje kituose regionuose nei Vilniuje ir santykinai didesnė gamybos reikšmė kituose regionuose tik įrodo, kad Vilnius ir toliau gamybai nebus pati patraukliausia lokacija.

Su santykinu pramonės mažėjimu (nepaisant pardavimų augimo), galima stebėti labai staigų kitų ūkio šakų augimą ir jų vis didesnę koncentraciją ir santykinę reikšmę Vilniuje. Pvz. 2015 metais finansų operacijos ir draudimas Vilniuje generavo

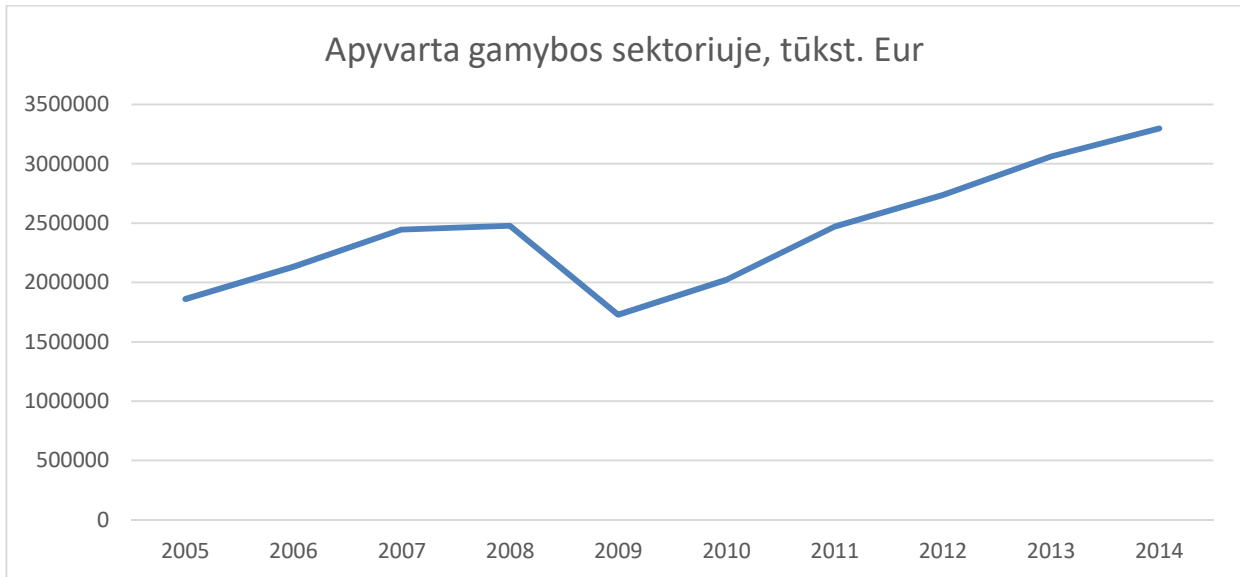
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	30	51	0

1,7 mlrd. Eur pardavimus, tuo tarpu Kaune generavo 52 mln. Eur. Tuo tarpu informacija ir ryšiai Vilniuje generavo 1,5 mlrd. Eur pardavimus, o Kaune 162 mln. Eur, Klaipėdoje tesiekė 25 mln. Eur.

Šios tendencijos rodo, kad Vilniuje ekonomika orientuosis į vadinamąjį žinių ekonomikos sektorių. Paskutinių dešimties metų duomenys rodo, kad, viena vertus, Vilnius ir toliau auga kitos Lietuvos sąskaita ir išliks didžiausiu ekonominiu varikliu, ilgainiui generuosiančiu daugiau nei pusę šalies BVP. Kita vertus, matyti aukštos pridėtinės vertės sektorių koncentracija Vilniuje.

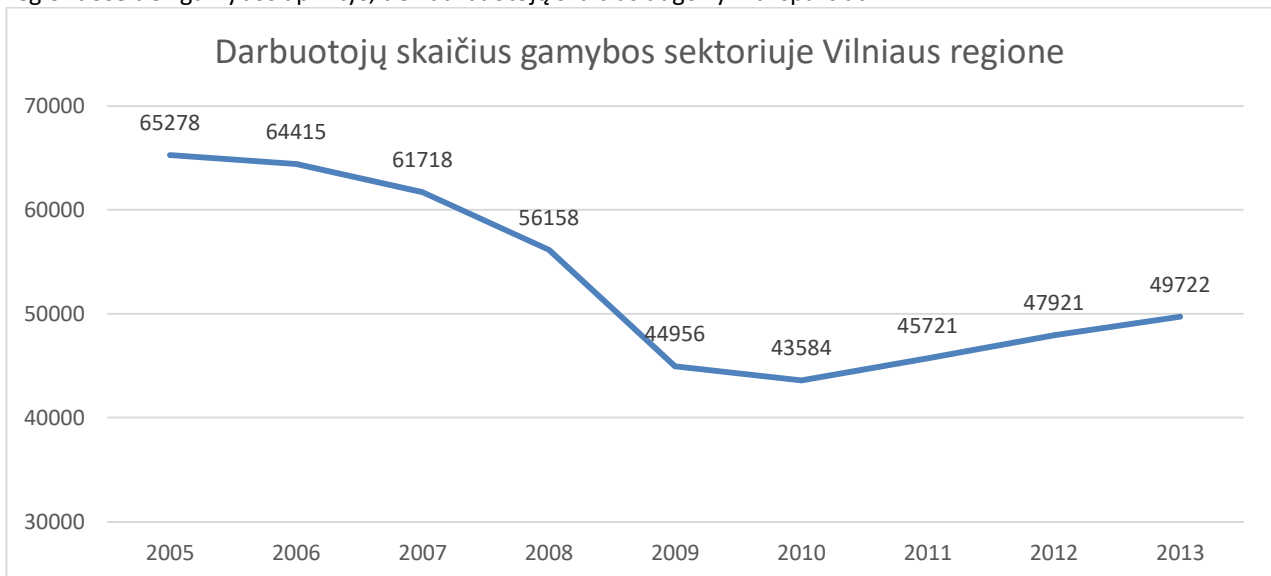
#### 4.8. Gamyba

Gamybos sektoriaus apyvarta siekė beveik 3,3 mlrd. Eur 2014 metais (pav. Nr. 4.8-1) ir tai sudarė 11 proc. visos Vilniaus regione sukurtos apyvartos. Gamyba per 10 metų taip pat augo, nors ne taip greitai kaip paslaugos ir prekyba, per 10 metų augimas sudarė 77 proc. 2008 metais dėl ekonominės krizės gamybos apyvarta smuktelėjo nuo 2,4 mlrd. Eur iki 1,7 mlrd. 2009, tačiau jau 2012 metais pasiekė ikikrizinį lygį ir toliau buvo linkusi stabiliai augti.



Pav. Nr. 4.8-1. Gamybos sektoriaus apyvarta Vilniaus regione 2014 m. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Dirbančiųjų skaičius gamybos sektoriuje per 10 metų sumažėjo daugiau nei 15 tūkst. darbuotojų (pav. Nr. 4.8-2). Sparčiausiai darbuotojų skaičius gamybos srityje krito 2009 metais – daugiau nei 10 tūkst. Šiuo metu gamyboje dirba arti 50 tūkst. Darbuotojų, ir šis skaičius nėra pasiekęs 2005 metų apimčių. Tikėtina, kad ir ateityje dirbančiųjų skaičius gamyboje trauksis dėl to, kad, viena vertus, įmonės linkusios automatizuoti gamybinius procesus, ir gamyba tampa nebe tokia imli darbo jėgai. Taigi, ilgainiui darbuotojų poreikis mažės. Taip pat, lyginant Vilnių su kitais regionais, pastebima, kad kituose regionuose tiek gamybos apimtys, tiek darbuotojų skaičius augo žymiai sparčiau.



Pav. Nr. 4.8-2. Darbuotojų skaičius gamybos sektoriuje 2005-2014 m. Šaltinis: LR Vyriausybės tarpžinybiniai duomenys, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	31	51	0

Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, užsienio investuotojai taip pat buvo linkę Vilnių rinktis kaip finansinių operacijų, apskaitos, informacinių technologijų, žmogiškųjų išteklių valdymo ir kitų paslaugų plėtrai, tuo tarpu į kitus regionus gamybos įmonės žvalgėsi ir kūrėsi žymiai sparčiau.

2005-2015 metais Vyriausybė toliau įgyvendino numatytą laisvųjų ekonominių zonų koncepciją ir Lietuvoje plėtojo 6 ekonomine zonas: Kauno, Klaipėdos, Kėdainių, Panevėžio, Šiaulių ir Marijampolės. Kauno, Klaipėdos, Panevėžio ir Marijampolės laisvosios ekonominės zonos šiuo metu yra sulaukusios investuotojų. Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, užsienio investuotojai domisi laisvosiomis ekonominėmis zonomis dėl galiojančių pelno mokesčio lengvatų, operatyvaus statybų leidimų ir teritorijų planavimo proceso bei dėl įrengtos infrastruktūros. Laisvosiose ekonominėse zonose kūrėsi ir gamybinę bei sandėliavimo veiklą vykdė tiek užsienio investuotojai, tiek lietuviškos įmonės. Šiame kontekste Vilniaus miestas, kuriame nėra nei laisvosios ekonominės zonos, nei savivaldybei priklausančio pramoninio parko, nusileidžia kitiems savo patrauklumu gamybai. Vilniuje numatytos teritorijos yra įsisavinamos lėtai.

Apskritai gamybinių plėtros projektų skaičius yra linkęs mažėti. Analizuojant pramonės sektoriaus atstovų apklausos rezultatus dėl eksporto perspektyvų artimiausiems trims mėnesiams galima teigti, jog situacija metų pabaigoje vertinama gana negatyviai. Gerokai sumažėjo sektoriaus atstovų, kurie tikisi eksporto augimo, o atsargų lygis vertinamas kaip pakankamas, tad artimiausiu metu vargu ar pramonės sektoriaus atstovai planuotų didinti gamybinius pajėgumus.<sup>32</sup>

Vilniaus bendrajame plane iki 2015 metų pagrindinės teritorijos pramonės ir komunalinių įmonių sektoriaus plėtrai buvo numatyta prioritėtinės teritorijos, kurių bendras plotas lygus 294 ha:

- Gariūnuose – 16 ha,
- Pašilaičiuose – 9 ha;
- Trakų Vokėje (Lentvario pramonės teritorija) – 142 ha,
- Kuprioniškėse – 90 ha,
- Gureliuose – 37 ha.

Plyno lauko investicijoms buvo numatyta galimybė konsoliduoti teritorijas pietinėje miesto dalyje, t.y. Kuprijoniškėse (tarp Liepkalnio gatvės ir Minsko plento), šalia Lentvario, ir kitose miesto teritorijose, kur numatyta pakankamos apimties verslo, gamybos ir pramonės funkcinė zona, su sąlyga, kad nebus daromas neigiamas poveikis greta esančioms teritorijoms. Šiam tikslui 2014 metais patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai (TPD) Kuprioniškėse, prie Lentvario numatytose pagal BP teritorijose pramonei. Pagal parengtus TDP suformuoti sklypai būsimiems investitoriams. Tačiau jau jaučiamas visuomenės spaudimas nevystyti pvz. Lentvario pramoninės zonos. Pagrindinių pramonei, gamybai, logistikai ir sandėliavimui bei komercijai numatytų objektų plėtra vangiai vyko visuose planuotose rezervinėse teritorijose. Tik dalinai vyko įsisavinimas Aukštuosiuose Paneriuose (Lentvario pramoninė zona), Kuprioniškėse, Vaidotuose (parengti teritorijų planavimo dokumentai, statybos projektai).

Gariūnuose teritorijos įsisavinimas komerciniams tikslams vyko sėkmingai. Parko teritorijoje pastatytas modernus 111 tūkst. kvadratinų metrų naudingojo ploto pastatas. Jame sukurtos darbo vietos 2 tūkst. smulkiųjų verslininkų. Pramonės vystymui planuotos apie 16 ha teritorijos neįsisavinamos.

Lėtas gamybinių teritorijų įsisavinimas paaiškinamas tuo, kad iš principo per 10 metų gamybos sektorius augo lėčiau nei kiti sektoriai, darbuotojų skaičius šiame sektoriuje mažėjo, gamybos įmonės vykdė investicijas finansiškai ir infrastruktūros prasme patrauklesnėse įrengtose teritorijose, kituose Lietuvos regionuose.

Vilniuje per 10 metų taip pat nesusiformavo nauja pramonės koncentracijos zona. Pramonei numatytos teritorijos ir nuo seno veikiančios teritorijos yra išmėtytos po miestą. Kuomet nėra koncentracijos vienoje vietoje, savivaldybei ir valstybei tampa itin brangu sukurti ir išlaikyti infrastruktūrą. Šiuo metu numatytose teritorijose pramonės plėtrai nėra išbaigtos infrastruktūros. Šie sklypai dėl to tampa mažiau patrauklūs gamybinėms investuotojams, ypač kai jie gali rinktis pilnai įrengtos infrastruktūros sklypus. Ateityje tai stabdys pramonės atėjimą ir koncentraciją šiuose regionuose.

2016 m. birželio mėn. buvo parengta „Vilnius airport city - Vilniaus miesto ir Vilniaus oro uosto teritorijų išvystymo koncepcija“, kurioje siūloma vystyti 2 teritorijas - ties Liepkalniu, Oro uostu ir Salininkais su tikslu išplėtoti teritoriją, kurioje kurtųsi tarptautiniai paslaugų ir verslo centrai, logistikos, šiuolaikinės gamybos įmonės, viešbučiams, mokslo ir tyrimų centrai. Anot studijos rengėjų, šios teritorijos vystymas didintų Vilniaus pasiekiamumą skrydžiais, turistų srautus, pritrauktų įmonių, aptarnaujančių orlaivius, suteiktų postūmį gamybos, logistikos ir paslaugų įmonių vystymuisi, pagerintų Kirtimų, Naujininkų mikrorajonų ir jų prieigų būklę. Jeigu ši koncepcija bus įgyvendinta, Vilniuje atsirastų santykinai stiprus traukos taškas gamybos įmonėms kurtis Liepkalnio – Salininkų kryptimi.

Dviejų naujų gamybinių teritorijų vystymas Vilniui (kuriame ir taip lėtėja gamybos įmonių kūrimasis ir žemės sklypų poreikis) būtų perteklinis. Reikėtų apsispręsti, kuria kryptimi vystyti infrastruktūrą gamybinėms įmonėms- Kuprioniškių ar Salininkų.

Svarbi tendencija, kurią pažymi „Investuok Lietuvoje“ ekspertai, yra tai, kad gamybinėms įmonėms vis labiau trumpėja terminas, per kurį jos turi suorganizuoti savo gamybą, gavę naujus užsakymus. Dėl to, naujai ateinančios užsienio įmonės nori kraustyti į jau pastatytus pastatus, nenori pačios investuoti į pastatų statybą. Tais atvejais, kuomet įmonė gali statyti pastatą, itin svarbu iš karto startuoti su įrengta infrastruktūra, parengtais sklypų planais.

<sup>32</sup> Pramonininkų lūkesčių indeksas, 2016. www.lpk.lt

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	32	51	0

## Revitalizacija

Bendrajame plane iki 2015 metų buvo išskirtos 4 pagrindinės pramonės teritorijos revitalizacijai: Žirmūnai, Markučiai, Naujoji Vilnia, Savanorių pr. Konvertuojant gamybines ir sandėliavimo teritorijas, siekiama išsaugoti darbo vietas, keičiant jų pobūdį iš gamybos į paslaugų ir aptarnavimo sektorius.

Pagal 2012 metais Vilniaus miesto savivaldybės pasirašytą tarptautinį konversijos įsipareigojimą ir patvirtintą pasižadėjimą atgaivinti buvusias pramonines teritorijas toliau vykdoma revitalizacija pilotinėje teritorijoje prie Paplaujos ir Paupio gatvių. Tai įmonių AB „Skaitek“<sup>33</sup>, UAB „Vilniaus kailiai“, UAB „Audėjas“ ir UAB „Markučiai“ teritorijos, kurių revitalizacija numatyta miesto plėtros planuose. Šie objektai patenka į projekto „Architektūros parkas“, kuris yra įtrauktas į 2010-2020 metų Vilniaus miesto savivaldybės strateginiame plane įgyvendinamų uždavinių sąrašą, ribas. Tai busimas daugiafunkcinis kvartalas, sieksiantis demonstruoti darnios plėtros principus.

Žirmūnuose paminėtina „Kuro aparatūros“ pastato konversija į gyvenamosios paskirties pastatus – loftus. Taip pat Žirmūnai darosi patraukli lokacija technologijų ir paslaugų verslui. Pvz., įmonė „Vinted“ įsikūrė ofisą Žirmūnų g. 70, buvusiam pramoninės paskirties pastate. Tai gali reikšti naujos tendencijos pradžią, kuomet startuoliams ir jaunoms technologijų įmonėms Vilniaus centre biurai tampa per brangūs, ir jos ieško netradicinių, pigesnių sprendimų. Tuo pasižymi ir Naujamiestyje sėkmingai vykstanti revitalizacija, kur gamybinių patalpų plotuose kuriasi žinių ekonomikos ir kūrybinių industrijų verslai.

Remiantis nekilnojamo turto vystytojų duomenimis, iš atskirų Vilniaus mikrorajonų, per 3-4 m. populiariausia lokacija naujo būsto įsigijimui buvo Naujamiestis, dėl artumo prie centro ir kainos santykio. Konversijos procesai Naujamiestyje, aplėstų teritorijų tvarkymasis, lofto tipo būstų paplitimas lėmė ir viso mikrorajono prestižo didėjimą, NT kainų aukštesnį nei vidurkis kilimą.<sup>33</sup>

Vis dar nevyksta revitalizacija Naujosios Vilnios pramoninės zonos buvusiose pramonės įmonių teritorijose. Tai paaiškinama tuo, kad revitalizacija patraukli arčiau miesto centro esančiose teritorijose, kur įmonės gali lengvai pritraukti profesionalus, gyvenančius Vilniuje.

Tarp galimų konversijos naudų pažymima, kad „konversija sukuria sąlygas išspręsti užstatomo ploto, esančio patraukliose miestų dalyse, trūkumą. Be to, buvusių pramonės, sandėliavimo ar kitos paskirties gamybinių kompleksų teritorijų ar pavienių statinių konversija leidžia pasinaudoti esama miesto infrastruktūra – gatvėmis, keliais, inžineriniais tinklais. Galiausiai, atkuriamosios konversijos (jei statiniai, nekeičiant jų esminių istorinių architektūrinių sprendinių iš naujo pritaikomi komercinei ar gyvenamajai veiklai) atveju yra išlaikomi ir urbanistiškai vertingi vystomos teritorijos architektūriniai sprendiniai, turintys potencialo sukurti pridėtinę NT projekto vertę, ypač patrauklią su turizmu susijusiai komercinei veiklai.“<sup>34</sup> In Real ataskaitoje taip pažymima, kad konversijos teritorijose galimas didesnis užstatymo tankumas, kas savo ruožtu nulemia didesnę projekto finansinę gražą.

Tarp trūkumų nekilnojamojo turto vystytojams paminėtina tai, kad projekto savininkas gali susidurti su nenumatytais laiko kaštais, inicijuojant teritorijų planavimo dokumentų rengimą, galimus teisinius ginčus su trečiaisiais asmenimis ir nenumatytais įsipareigojimais, kas didina projekto riziką.

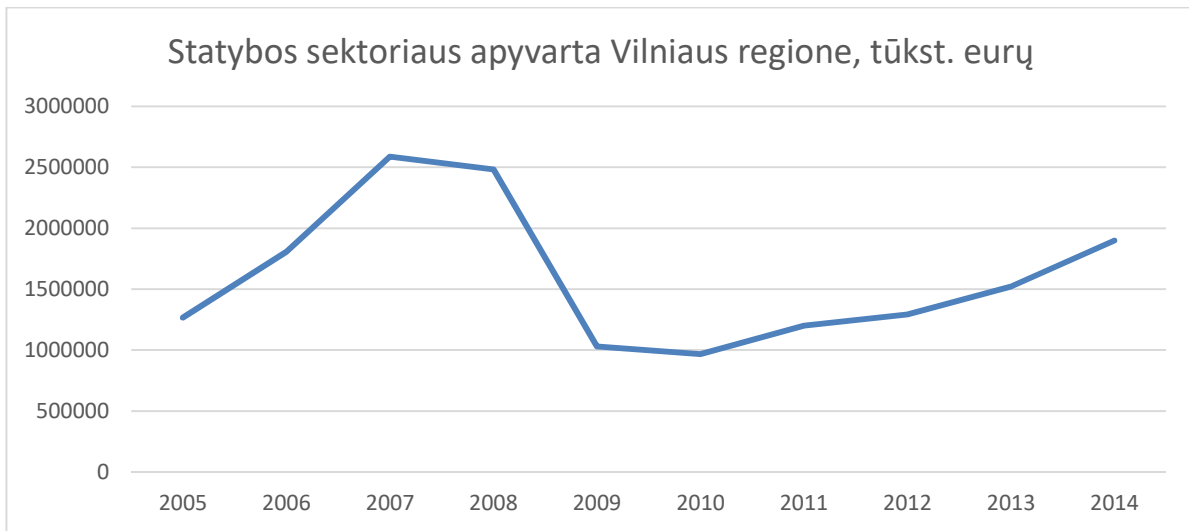
## 4.9. Statyba

Vilniaus regione statybų sektoriaus apyvarta augo nuo 2005 iki 2008 metų (*pav. Nr. 4.9-1*). Šio sektoriaus apyvarta 2005 metais viršijo 1,2 mlrd. Eur, o 2008 metais jau siekė beveik 2,6 mlrd. Eur. Dėl nekilnojamojo turto ir kartu ekonominės krizės 2008-2009 metais sektorius patyrė didžiulį nuosmukį, ir 2010 metais apyvarta net nebesiekė 1 mlrd. Eur. Šiuo metu stebimas nuosaikus, bet vis greitėjantis augimas, tačiau apyvarta nėra pasiekusi prieškrizinio lygio ir šiuo metu sudaro beveik 1,9 mlrd. Eur. Taip pat ir darbuotojų skaičius šiame sektoriuje vos viršija 30 tūkst., tuo tarpu ikikriziniu laikotarpiu statybų sektoriuje buvo bent 5 tūkst. daugiau darbuotojų Vilniaus regione. Lyginant su 2005 metais, statybos sektoriaus apyvarta 2014 metais buvo 50 proc. didesnė.

<sup>33</sup> Inreal 2016 m. 1 pusmečio Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalga. (<http://www.inreal.lt/nekilnojamas-turtas/lt/rinkos-apzvalgos/2016-m.-i-pusmecio-lietuvos-ekonomikos-ir-nt-rinkos-apzvalga-5240>)

<sup>34</sup> Ten pat

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	33	51	0



Pav. Nr. 4.9-1. Statybos sektoriaus apyvarta Vilniaus regione 2014 m. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Lyginant Lietuvą su kitomis Baltijos šalimis, daugiausia investicijų į nekilnojamąjį turtą vyko būtent Lietuvoje (40 proc.). Vilniuje, kaip ir kitose Baltijos šalių sostinėse, aktyviausias nekilnojamo turto segmentas buvo biurų statyba, kuri sudarė pusę visų investicijų.

Statybų sektorių paskutiniiais metais stimuliuo ir užsienio investiciniai fondai iš Šiaurės šalių, Baltijos šalių ir Rusijos. Aktyvesni Skandinavijos šalių žaidėjai buvo „Lords LB“, „Northern Horizon Capital“ ir kt.

Dėl užsienio investuotojų verslo paslaugų srityje bei dėl bendro ekonomikos augimo Vilniaus biurų rinka nuo 2014 metų patyrė stiprų augimą. 2014 m buvo stebimi rekordiškai aukšti užimtumo rodikliai, kas lėmė vystytojų pasiryžimą planuoti daugiau projektų.

Analizuojant privataus būsto projektų tendencijas, nuo 2003 iki 2015 m. fiksuojama vidutinio būsto dydžio mažėjimo tendencija, kuri nuo 2003 m. sumažėjo 12,5 kv. m. (t.y. beveik 19 proc.) Šiuo metu vidutinis buto plotas yra 53,3 kv. m. Tai yra 0,9 kv. m. mažesnis nei 2014 m. Šią tendenciją lemia tai, kad vidutiniškai viename projekte atsiranda daugiau mažesnio ploto butų nei anksčiau. Taip pat, apie 50-60 proc. butų viename projekte yra 2-ų kambarių butas.

Kita tendencija, kuri nurodoma nekilnojamojo turto vystytojų ataskaitose yra tai, kad vystomų kotedžų plotas taip pat mažėja. 2015 m. vidutiniškai kotedžo dydis siekė apie 100 kv. m.<sup>35</sup>

Paskutiniiais metais atlikti statybos darbai augo tik Vilniaus savivaldybėje. Visoje likusioje Lietuvos dalyje 2013-2014 metais besitęsiantis statybos sektoriaus augimas 2015 metais pastebimai sumenko. Statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje 2015 metais atliktų statybos darbų vertė (to meto kainomis) sudarė 2,48 mln. Eur, o augimas, lyginant su 2014 metais, buvo neigiamas, lygus -1,9 proc. Nuoseklus augimas išliko tik Vilniaus miesto savivaldybėje (8,4 proc.) (lentelė Nr. 4.9-1).

Lentelė Nr. 4.9-1. Atlikti statybos darbai to meto kainomis, tūkst. Eur

Savivaldybė	2011	2012	2013	2014	2015	Dalis nuo viso sektoriaus vertės 2015 m.
Klaipėdos m. sav.	142,430	131,796	149,268	171,355	142,142	5,74%
Vilniaus m. sav.	335,244	409,040	503,567	588,087	637,189	25,75%
Kauno m. sav.	181,576	191,978	206,957	293,717	269,230	10,88%
Klaipėdos r. sav.	49,152	66,867	63,850	66,317	36,411	1,47%
Lietuvos Respublika	1897,924	1821,077	2110,143	2522,466	2474,716	100%

Taip pat, atsižvelgiant į Lietuvos nekilnojamojo turto vystytojų asociacijos (LNTPA) vykdytą NT vystytojų lūkesčių analizę, matyti, kad prognozės optimistinės. Lietuvos NT vystytojų nuotaikos, vertinant NT rinką 2016 metams, kaip ir pernai, yra nuosaikiai optimistinės. NT vystytojų lūkesčių indekso reikšmė šių metų pradžioje yra 68, t.y., 5 punktais didesnė nei 2015 metais. Šiemet NT vystymo rinkoje tikėtinas panašus nuosaikus augimas kaip pernai. Patraukliausiu miestu NT investicijoms išlieka Vilnius – net 92 proc. NT vystytojų planuoja jame vystyti naujus projektus. Kitą dalį investicijų NT vystytojai planuoja nukreipti į kitus didžiuosius Lietuvos miestus: Kauną (15 proc.), Klaipėdą (13 proc.) ir Šiaulius (1 proc.).

Taigi per artimiausius 2 metus statybos sektorius neabejotinai augs ir jo apyvarta didės. Vilnius ir toliau liks patraukliausiu miestu nekilnojamo turto investicijoms.

<sup>35</sup> Oberhaus „Metinė Baltijos šalių NT rinkos apžvalga 2016“.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	34	51	0

#### 4.10. Žinių ekonomikos branduoliai

Nepaisant santykinai mažėjančios gamybos dalies Vilniaus apyvarčios struktūroje, gamyba ir toliau išliks svarbi ekonomikos dalis, bus orientuojamasi į aukštesnės pridėtinės vertės gamybą ir naujų technologijų kūrimą. Europos komisija yra nustatiusi skalę, kurios gamybos sritys yra aukščiausio technologinio lygio ir žinioms imliausios<sup>36</sup>. Pagal šią skalę farmacijos produktai ir preparatai, kompiuteriai, elektronika ir optikos produktai priskiriami prie aukščiausių technologijų gaminių. Remiantis „Investuok Lietuvoje“ ir Vyriausybės tarpžinybinės duomenų bazės duomenimis bei pritaikius klasterių analizės<sup>37</sup> principus, Vilniuje klasterių ir ekonominės koncentracijos požymių turėjo šios gamybos sritys: medicina ir farmacija, lazeriai ir optika. Taip pat Vilnius, lyginant su kitais regionais, yra stiprus žinioms imliuose paslaugų sektoriuose: finansai ir draudimas, programavimas, informacinės technologijos. Dėl to didės žinių ekonomikos branduolių reikšmė. Svarbu atsižvelgti į šių naująją ekonomiką atstovaujančių įmonių poreikius. Lentelė Nr. 4.10-1 apibendrinamai pateikiami tipiški Vilniui žinių ekonomikos sektorių įmonių poreikiai nekilojamam turtui bei sklypui.

Lentelė Nr. 4.10-1. Žinioms imlių sektorių įmonių poreikiai pagal tipą

Įmonių poreikiai/ įmonių tipas	Finansai, apskaita, draudimas, didžiosios IT įmonės, konsultavimas	Informacinės technologijų startuoliai	Aukštų technologijų gamyba	Kūrybinės industrijos
A klasės biurai	x			
Centrinė miesto dalis	x			x
Aplink išvystytos paslaugos	x		x	
Artumas prie universiteto		x	x	
Plėtros galimybės sklype			x	
Netradicinės erdvės, revitalizacijos zonos		x	x	x

Akademinėje literatūroje nėra vieningo apibrėžimo, kas sudaro žinių ekonomikos branduolį, inovacijų bendruomenę ar klasterį. Pabrėžiama verslo-mokslo-valdžios sąveika, kurios dėka gali atsirasti fiziškai apibrėžta inovacijų sistema. Žinių ir inovacijų bendruomenių tikslas yra palengvinti perėjimus: nuo idėjos iki produkto; iš laboratorijos į rinką; nuo studento iki verslininko taip panaudojant žinių trikampį (aukštojo mokslo, mokslinių tyrimų ir verslo) svarbiausiems visuomenės poreikiams tenkinti. Brookings Institutas išvystė dabar vis plačiau naudojamą sąvoką - inovacijų bendruomenė – tai tokios vietos miestuose, kur didžiosios aukščiausios technologijas kuriančios institucijos ir įmonės veikia šalia startuolių, verslo inkubatorių ir akseleratorių. Jos yra fiziškai apribotos, kompaktiškos, jose lengvai judama nuo vieno taško iki kito, jos yra technologiškai sujungtos, jose taip pat teikiamos biurų, paslaugų, prekybos ir gyvenamasis būstas. Šias bendruomenes sėkmingai veikiančias daro 3 elementai – ekonominiai, fiziniai ir tinklaveikos aspektai. Būtent buvimas vienas šalia kito fiziškai, ekonominiai ryšiai ir galimybė susipažinti ir sukurti sinerginį ryšį tarp įmonių, žmonių ir vietos, o iš šio ryšio gimsta inovacijos.<sup>38</sup>

Lietuvos strateginiuose dokumentuose – 15-osios ir 16-osios Vyriausybės programose, Lietuva 2030 strategijoje pabrėžiama inovacijų reikšmė, poreikis skatinti žinių ekonomikos sektorius. 2005-2015 m. laikotarpiu buvo galima stebėti žinių ekonomikos branduolių vystymąsi, prie ko ženkliai prisidėjo ir Vilniaus m. savivaldybė, būdama Saulėtekio slėnio steigėja ir dalininke, Visorių informacinių technologijų parko dalininke, Sapiegų technologinio parko iniciatore, menų inkubatorių steigėja ir kt. Toliau bus analizuojama, kaip vystėsi šie žinių ekonomikos sektoriai ir kaip jie susiję su Vilniuje vystytis Saulėtekio, Santaros slėniais, menų inkubatoriais ir kitais inkubatoriais. Oficialiai 2014 metais Vilniuje veikia 8 mokslo ir technologijų parkai bei menų inkubatoriai.

##### Gyvybės mokslai

Santaros slėnis yra vienas iš 5 technologijų slėnių Lietuvoje, kuris skatina technologijų perdavimą. Jis yra įsikūręs šiaurinėje Vilniaus dalyje, 4 pagrindinių mokslinių tyrimų institutų, farmacijos gamintojų ir privačių technologijų plėtros centrų lopšyje. Santaros slėnis jau pritraukė valstybinių dotacijų už 73,3 mln. Eur. mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros (MTEP) veiklai, taip pat daugiau nei 80 mln. Eur privačių investicijų ir ES paramos. Slėnio tikslas - sukurti biotechnologijos, molekulinės medicinos ir biofarmacijos, inovatyvių medicinos technologijų, ekosistemų ir darnaus vystymosi, informatikos ir komunikacijų technologijų sektorių plėtrai Lietuvoje skirtą slėnį, įgalinantį kurti verslą ir plėtoti

<sup>36</sup> Eurostat indicators on High-tech industry and Knowledge – intensive services Annex 3 – High-tech aggregation by NACE Rev.2

<sup>37</sup> Robertas Jucevičius „Klasterių vadovas“, 2009.

<sup>38</sup> Brookings institute svetainė [www.brookings.edu](http://www.brookings.edu)

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	35	51	0

fundamentinį ir taikomąjį mokslą, konkurencingą tarptautinėje rinkoje, taip pat rengti aukščiausios kvalifikacijos specialistus biotechnologijų ir IT srityse. Su biotechnologijomis ir medicinos mokslų plėtra slėnio statomi pastatai koncentruojasi aplink Santariškes ir dalinai Saulėtekį.

Vilnius kaip farmacijos ir medicinos įrenginių klasteris save pozicionuoja tarptautiniu mastu. Čia dėl sąveikos su Vilniaus universiteto medicinos mokslų galimybėmis specialistų gali rasti ir stipriai plėstis tokios tarptautinės įmonės kaip „Thermofischer scientific“, „Moog“, „Biotechfarma“, „Teva“, „Valentis“. Šių įmonių veikla ir sėkminga plėtra parodo, kad Vilniuje sukurti produktai konkuruoja pasaulio mastu. „Thermofischer scientific“ Lietuvoje gaminami molekulinės biologijos produktai ir enzimai pasaulyje yra plačiai vertinami. Taip pat ir kitų įmonių gaminami medicinos įrenginiai, vaistai ir maisto papildai rodo, kad ši sritis išliks svarbi. Vaistų ir farmacijos gamybos apyvarta Vilniuje nuo 2012 iki 2015 metų išaugo nuo 85 mln. Eur iki virš 220 mln. Eurų. Darbuotojų skaičius per šį laikotarpį nepakito ir liko apie 500. Taip pat Vilniuje parengti specialistai gali sėkmingai dirbti ir už Vilniaus ribų, pvz. Pabradėje veikianti įmonė „Intersurgical“ aukščiausios kompetencijos specialistus vežasi iš Vilniaus.

Teritoriniu požiūriu gyvybės mokslų branduolys koncentruojasi aplink Santariškių klinikas, tačiau Vilniuje nėra susiformavusios vienos koncentruotos teritorijos, kurioje būtų įsikūrusios visos svarbiausios su farmacija ir gyvybės mokslais susijusios įmonės. Pvz. Thermofischer Scientific yra įsikūręs Lentvaryje. Dalis gyvybės mokslų centrų, kurie yra Santaros slėnio dalis yra statomi Saulėtekyje. Paskutiniu metu vykdoma Santaros slėnio plėtra toliau šio slėnio koncepciją nuo inovacijų bendruomenės koncepcijos ir ilgainiui nesudarys sąlygų mokslui, verslui ir startuoliams veikti greta vienas kito.

Kita problema, kad net ir esančios Santariškių rajone įmonės yra išsidėsčiusios pėsčiomis ne visada patogiai įveikiamu atstumu viena nuo kitos. Tarpai tarp įmonių neužpildyti viešosiomis erdvėmis, nevyksta socialinė interakcija. Dėl to būtų sunku pavadinti jas inovacijų bendruomenėmis, kurių esmė telkti aukštos pridėtinės vertės kompanijas greta viena kitos, kurti bendras viešąsias erdves, kurios galėtų apjungti panašioje srityje veikiančius profesionalus ir leisti pasiekti naudos iš bendradarbiavimo ir tinklaveikos. Santaros slėnio plėtra turėtų toliau skatinti mažų ir vidutinių įmonių bei startuolių bei pumpurinių įmonių kūrimąsi šioje teritorijoje.

#### Lazeriai ir optika

Lazerių ir optikos prietaisai taip pat išskirtinė Vilniaus stiprybė. 80 proc. Lietuvoje pagaminamų lazerių yra eksportuojama į užsienio šalis. Lazerių pardavimai 2014 metais siekė 70 mln. Eur., o per metus šis sektorius auga 15 proc. Lazerinės technologijos yra viena prioritetinių MTEP krypčių daugelyje išsivysčiusių valstybių. Tai nišinis ir nedidelis sektorius, tačiau šiuo metu galima kalbėti apie susiformavusį lazerių klasterį Vilniuje. Lazerių asociacija vienija 21 narį, į kurių tarpą įeina šios kompanijos: „Brolis Semiconductors“, „Altechna“, „Ekspla“, „Eksma“, „Optida“, „Light Conversion“ ir kt. Lazerių tyrimų programos yra remiamos vyriausybės ir ES struktūrinių fondų lėšomis.

2008 metais įkurtas Saulėtekio slėnis suvaidino ypatingą rolę lazerių sektoriaus plėtrai. Istoriskai įmonės yra susikūrusios sąsajoje su Vilniaus universiteto kvantinės elektronikos fakultetu ir lazerių tyrimų centru, kuris yra Saulėtekio g., bei Fizikos instituto fizinių mokslų ir technologijos centru, kuris yra Savanorių pr. Visos lazerių įmonės vis dar yra geografiškai susijusios su savo motininėmis organizacijomis ir veikia šalia jų. Teritoriniu požiūriu lazerių įmonės yra susitelkusios dvejose Vilniaus vietose, nors pastebima ir išplitimo požymių – dalis kompanijų 2013 metais pradėjo savo veiklą Geležinio Vilko g. ir Mokslininkų g. sankirtoje naujame pastate.

2014 metais Vilniaus universiteto (VU) Lazerinių tyrimų centre (Saulėtekio g.) atidarytas tarpnacionalinės prieigos lazerių kompleksas „Naglis“. Jame kuriami galingi, itin trumpų impulsų lazeriai. VU Lazerinių tyrimų centras buvo kuriamas penkerius metus.

Saulėtekio g. 2016 metų kovo 15 dieną duris atvėrė Nacionalinis fizinių ir technologijos mokslų centras. Keturių aukštų daugiau nei 27 tūkst. kvadratinių metrų ploto Nacionalinio fizinių ir technologijos mokslų centro komplekse įkurta didžiausia ir moderniausia Lietuvoje bei Baltijos šalyse fizinių, chemijos ir technologijos mokslų tyrimų bazė. Čia veiks 46 mokslinės laboratorijos ir jų grupės, kurių mokslinė, technologine infrastruktūra galės naudotis ne tik mokslininkai, bet ir verslo atstovai. Beveik visas centro finansavimas (69 mln. Eur) buvo gautas iš ES paramos fondų.

Taigi naujausios investicijos į infrastruktūrą, susijusią su lazerių ir apskritai fizinių mokslų plėtojimu, koncentravosi į Saulėtekio slėnio teritoriją. Tikslinga koncentruoti veiklą į vieną teritoriją ir numatyti teritorijoje naujas galimybes kurtis susijusių sektorių kompanijoms.

Saulėtekio slėnyje taip pat veikia verslo inkubatorius, kurio tikslas – skatinti technologijų kompanijų augimą. Teigiama, kad pirmenybė teikiama įmonėms, vykdančioms veiklą šiuose sektoriuose: elektronika, nano technologijos, medžiagotyra, lazerių ir šviesos technologijos, biotechnologijos, inžinerija, aplinkosauga, kūrybinės industrijos ir pan. Vis dėlto, analizuojant šio inkubatoriaus įmonių sąrašą, matyti, kad dalis įsikūrusių kompanijų teikia konsultavimo paslaugas ir pagal apibrėžimą nėra MTEPI įmonės.

Taip pat analizuojant, kaip tokių inkubatorių veikla atitinka Savivaldybės nekilnojamojo turto naudojimo strategijos nuostatą – aukščiausios socialinės ir ekonominės grąžos, naudojant Savivaldybės nekilnojamojo turto,

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	36	51	0

užtikrinimas – svarbu vertinti - ar tokių paslaugų neteikia rinka, ar inkubatoriai turi poveikį mokslinės ir eksperimentinės plėtros aspektais. Pvz. šiame inkubatoriuje stalo nuoma su keletu papildomų paslaugų kainuoja 50 eur/mėnesį, tuo tarpu privačiuose bendradarbybės centruose – iki 65 eurų. Taip pat, panašius inkubatorius paskutiniu metu kuria Barclays (Rise), Western Union (Start up space). Verta atlikti gilesnį veiklos auditą, kad nustatyti, kiek reikalingas savivaldybės finansinis indėlis į šiuos parkus.

### Informacinės technologijos

Analizuojant IT įmonių paplitimą, matyti, kad šiuo metu nėra mieste aiškios IT įmonių koncentracijos, taip pat nėra lokacijos su išskirtinėmis sąlygomis būtent šioms įmonėms steigti. Dalis IT įmonių veikia Šiaurės miestelio mokslo ir technologijų parke. Dalis yra susitelkę Santariškėse, kur jos gali palankiomis sąlygomis nuomotis ofisus iš Visorių technologijų parko valdytojų. Pvz. Visorių parkas yra nutolęs nuo akademinų centrų, kuriuose studijuoja IT specialistai ar inžinieriai. Šis pastatas yra neintegruotas į platesnį socialinės aplinkos audinį – t.y. šalia jo ilgainiui nesusikūrė patogus paslaugų tinklas ar plačiai naudojamos viešos erdvės. Vilniuje IT sektoriaus įmonių skaičius didėja, darbuotojų kiekis jame auga, užsienio investuotojai įkuria bent 5-6 IT įmones Vilniuje per metus.<sup>39</sup>

Visorių zona neturi perspektyvos tapti IT inovacijų bendruomene arba aiškiai išreikštu klasteriu dėl pernelyg didelio atstumo nuo miesto centro, neišvystytos socialinės infrastruktūros bei menkų galimybių privatiems vystytojams vystyti projektus šioje teritorijoje. Analizuojant Berlyno, Varšuvos, Skandinavijos sostinių tendencijas, galima teigti, kad IT įmonėms gali būti įdomiausia būtent revitalizacijos zonos Naujamiestyje, Žirmūnuose. Siekiant turėti IT įmonių koncentraciją ir taip paskatinti šio sektoriaus plėtrą Vilniaus mieste, verta tai daryti revitalizacijos skatinimo kontekste bei taikant kitas mokestines ir reguliavimo priemones.

Vilniaus technologijų parkas, įsikūręs Sapiegos ligoninės patalpose – vienas iš pavyzdžių, kai bandoma sutelkti technologijų įmones į vieną lokaciją, sukurti traukos centrą. Numatoma, kad čia atsiras įvairios informacinių technologijų, žaidimų, programų ir reklamų kūrimo įmonės, veiks kavinės, sporto ir poilsio centras, vietinis ekologinis ūkis ir pan. Šių teritorijų patrauklumas rodo, kad Vilniuje tikslinga skatinti panašaus pobūdžio revitalizacijos projektus. Taip pat, kad technologijų sektoriaus įmonėms tikslinga kurtis greta viena kitos. Vystant tokias teritorijas, svarbu įsivertinti, kaip jos atitinka vystomą savivaldybės nekilnojamo turto naudojimo strategiją ir kaip su mažiausiu finansiniu indėliu padaryti didžiausią pokytį.

### Paslaugų centrai

Nuo 2009 m., kuomet Vilniuje pradėjo veikti banko iš JK „Barclays“ informacinių technologijų centras, Vilnius palaipsniui įgavo patrauklumo verslo paslaugų centrums ir šiuo metu jame veikia 42 paslaugų centrai, kurie įdarbina beveik 10000 darbuotojų. Tikėtina, kad ši industrija augs ir ateityje – Vilniaus m. 2014 m. ir 2015 m. buvo pripažintas kaip geriausia vieta verslo paslaugoms steigti Varšuvoje rengiamuose „Paslaugų centrų CRE regione apdovanojimuose“. Tarp kompanijų paminėtinos: Barclays, Western Union, AIG, SEB, Swedbank, Danske paslaugų centrai, Citco, Nasdaq, Paroc, Ahlstrom, CSC, Lindorff ir kt.

Užsienio investuotojų kuriami verslo paslaugų centrai renkasi įsikurti A klasės biuruose, kurių vienas iš požymių – buvimas arti centro. Šiose teritorijose numatoma ir tolimesnė biurų plėtra, tad tikėtina, kad ir toliau verslo paslaugų kompanijos kursis šiose miesto dalyse. Paslaugų centrai Vilniuje suformavo tam tikrą finansų/ apskaitos klasterį, kuris yra susitelkęs 2-iose miesto vietose:

- 1) Šnipiškių mikro-rajonas. Dešiniojo Neries kranto ir Verslo vartų teritorija (Konstitucijos pr. – Upės g., Jasinskio g.)
- 2) Baltupiai. Ozo parko teritorija (Balčikonio, Gerulaičio g.)

Likusieji įsikūrę – Ukmergės g., Savanorių pr. ir kitose lokacijose.

Ateityje reikia numatyti intensyvią plėtrą šiuos regionuose, spręsti jau dabar kylančias susisiekimo problemas, numatyti alternatyvius transporto šalinis pasiekti darbą. Šalia finansų sektorius ilgainiui stiprės ir aptarnaujančių paslaugų sektorius. Svarbu numatyti tvarų verslo augimą šiose teritorijose - kad jos, nors vis intensyviau užstatomos, išliktų patogios ir lengvai pasiekiamos. Taip pat tikėtina, kad augs ne tik A, bet ir B klasės biurų poreikis, bus poreikis ir toliau nuo centro esančioms patalpoms, pvz. Ukmergės g. ir kt.

### Kūrybinės industrijos

Vilniuje veikia 5 menų inkubatoriai: Kūrybinių industrijų parko „Architektūros centras“, Menų spaustuvė, Vilniaus menų inkubatorius ( RUPERT), Užupio Meno Inkubatorius, audiovizualinių menų inkubatorius.

- Kūrybinių industrijų parko „Architektūros centras“ specializuojasi architektūros srityje ir yra įsikūręs Kalvarijų g.
- Menų spaustuvė Vilniaus senamiestyje suteikia galimybę kūrybinėmis veiklomis užsiimančioms nevyriausybinėms organizacijoms kurti, pristato alternatyvius teatro pasirodymus visuomenei.

<sup>39</sup> Investuok Lietuvoje stebėsenos duomenys

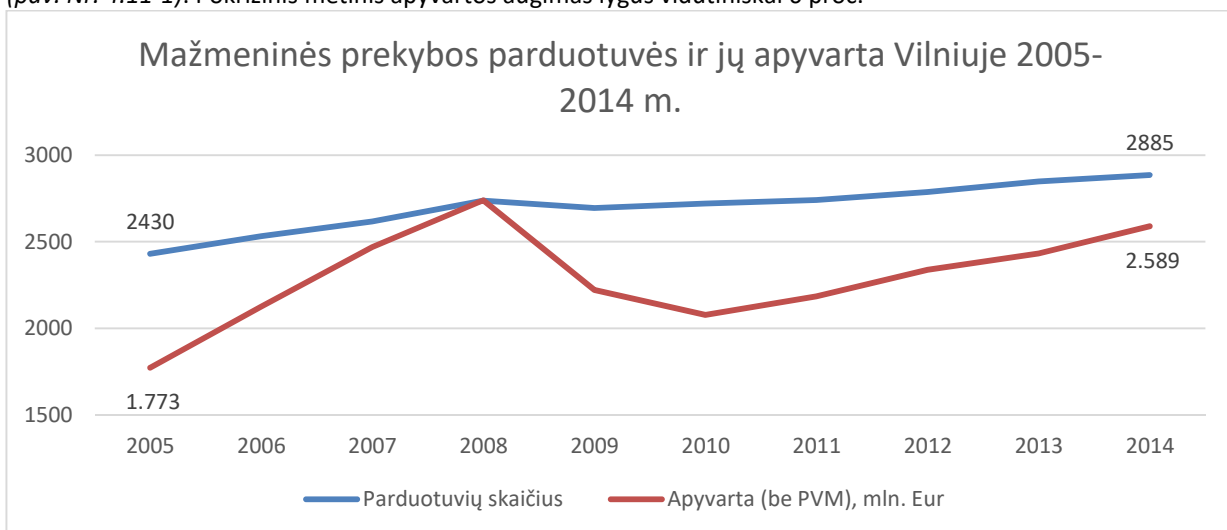
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	37	51	0

- Vilniaus menų inkubatorius ( RUPERT) Valakampiuose sudaro sąlygas jauniems ir gabiems menininkams tapti sėkmingais verslininkais ir sėkmingais menininkais. Menininkams lengvatinėmis sąlygomis suteikiamos verslo ir meninių įgūdžių tobulinimui būtinos erdvės, jų darbai pristatomi naujose galerijose, priimami rezidentai.
- Užupio Meno Inkubatoriaus (UMI) veiklose dalyvauja daugiau kaip 250 kūrėjų Lietuvoje ir užsienyje. Plėtojamos šios menų rūšys: tapyba, skulptūra, fotografija, muzika, dizainas, žaidimų kūrimas ir kiti multimedijų menai. UMI uždaviniai: suteikti patalpas menininkams ir smulkaus ir vidutinio verslo subjektams, sudaryti sąlygas menininkams kurti ir pristatyti publikai savo darbus, padėti menininkams pradėti nuosavą verslą, sudaryti palankesnes sąlygas su menu susijusių verslų plėtrai, aktyvinti visuomenės bendradarbiavimą kultūriniame gyvenime, vystyti inovacijų plėtrą.
- Audiovizualinių menų inkubatorius, įsikūręs Vilniaus rajone Bareikiškių kaime specializuojasi kino industrijoje ir suteikia sąlygas praktikuoti visus kino kūrimo etapus bei priima rezidentus.

Vilniui, kaip šalies sostinėje, kurioje telkiasi į žinių ekonomiką orientuotas verslas, svarbu prisidėti ir prie kūrybinių industrijų skatinimo, kiek tai atitinka nekilnojamojo turto strategijoje numatytus tikslus. Užupis tapo geruoju pavyzdžiu, kur sukonzentruota kūrybinių industrijų veikla. Ateityje svarbu numatyti kūrybinių industrijų koncentracijų galimybes revitalizacijos zonose.

#### 4.11. Vidaus prekyba ir paslaugos

Statistikos departamento duomenimis, 2014 metais Vilniuje buvo 2885 mažmeninės prekybos parduotuvės<sup>40</sup>. Bendra jų apyvarta be pridėtinės vertės mokesčio (PVM) siekė 2,59 mlrd. Eur. Lyginant su 2005 metais, parduotuvių skaičius išaugo 455 vienetais, o paskutiniiais metais šis skaičius auga po 1-2 proc. kasmet. Mažmeninės prekybos įmonių apyvarta, lyginant su 2005 metais, ūgtelėjo 46 proc., tačiau vis dar nepasiekė prieškrizinio lygio (2007 metais ji buvo lygi 2,74 mlrd. Eur) (pav. Nr. 4.11-1). Pokrizinis metinis apyvartos augimas lygus vidutiniškai 6 proc.<sup>41</sup>



Pav. Nr. 4.11-1. Mažmeninės prekybos įmonių parduotuvių skaičius ir jų apyvarta Vilniuje. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Didėjant parduotuvių skaičiui, dar sparčiau didėjo ir prekybos plotas (lentelė Nr. 4.11-1). Jis paaugo 61 proc. – nuo 637,9 tūkst. kv. m 2005 metais iki 1025,0 kv. m 2014 metais. Vėlgi, prieškrizinis periodas buvo rekordinis ir paskutiniiais metais dar nebuvo pasiektas. Beje vidutinis vienos parduotuvės plotas, sparčiai didėjęs iki 2008 metų, paskutiniiais metais vos traukiasi ir 2015 metais buvo lygus 355 kv. m. Plotas, tenkantis 1000 gyventojų, dėl bendro ploto didėjimo ir populiacijos mažėjimo paskutiniiais metais auga. Šis rodiklis Vilniuje 2014 metais buvo 84 proc. didesnis už Lietuvos vidurkį (1028 kv. m)<sup>42</sup>. Tokį Vilniaus miesto atotrūkį nuo šalies vidurkio lemia didelis prekybos centrų skaičius. Auganti šalies ekonomika ir didėjanti vartotojų perkamoji galia ne tik skatina plėstis esamus prekybininkus, bet sugeba pritraukti vis naujų prekės ženklų parduotuvių, kurios anksčiau atmesdavo galimybę steigtis Lietuvoje (pavyzdžiui, mažmeninės prekybos parduotuvių tinklas „Lidl“, drabužių tinklas „H&M“ ir kt.).

<sup>40</sup> Išskyrus variklinių transporto priemonių ir motociklų prekybą.

<sup>41</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>42</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

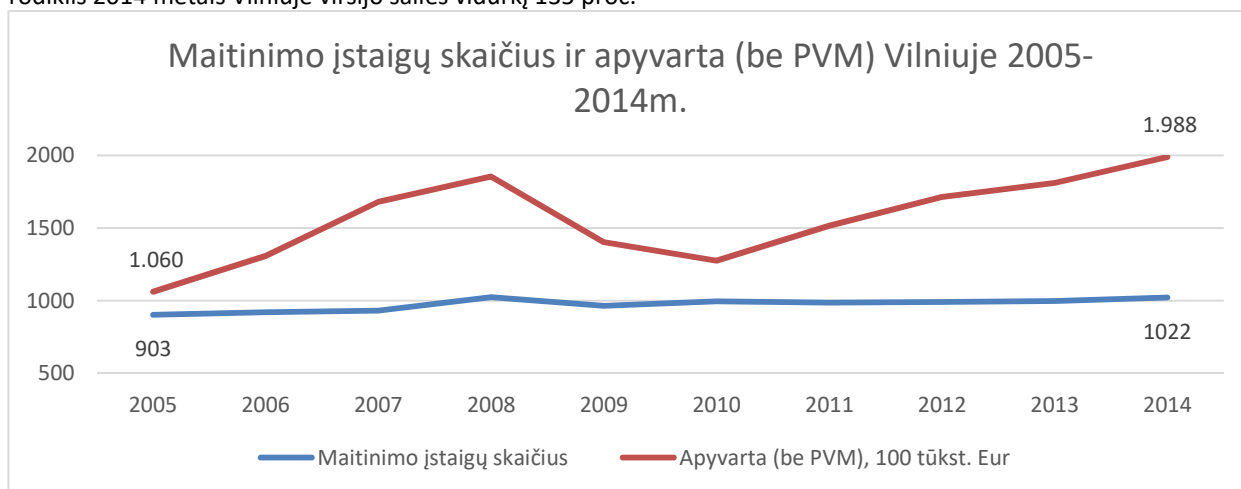
Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	38	51	0

Lentelė Nr. 4.11-1. Mažmeninės prekybos įmonių parduotuvių ploto rodikliai. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Metai	Mažmeninės prekybos įmonių parduotuvių plotas		
	Iš viso, tūkst. kv. m	Vidutinis 1 parduotuvės, kv. m	tenkantis 1000 gyventojų, kv. m
2005	637,9	263	1171
2006	774,5	306	1429
2007	972,9	372	1796
2008	1 127,6	412	2079
2009	957,7	355	1764
2010	977,3	359	1811
2011	984,4	359	1841
2012	996,7	358	1860
2013	1 015,7	357	1886
2014	1 025,0	355	1894

Maitinimo įstaigų rodikliai Vilniuje 2014 metais ne tik buvo geresni už 2005 metų lygį, bet ir viršijo prieškrizinį lygį (pav. Nr. 4.11-2). Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2014 metais Vilniuje veikė 1022 maitinimo įstaigos. 1000 gyventojų teko 149 maitinimo įstaigos – 49 proc. daugiau negu 2005 metais. Šis rodiklis sostinėje yra 96 proc. didesnis už šalies vidurkį.

Bendra maitinimo įmonių apyvarta be PVM 2014 metais siekė beveik 199 mln. Eur. Vienam gyventojui tenkanti apyvarta 2014 metais buvo 367 Eur – net 88 proc. daugiau negu 2005 metais ir 7 proc. daugiau negu 2008 metais. Beje šis rodiklis 2014 metais Vilniuje viršijo šalies vidurkį 135 proc.

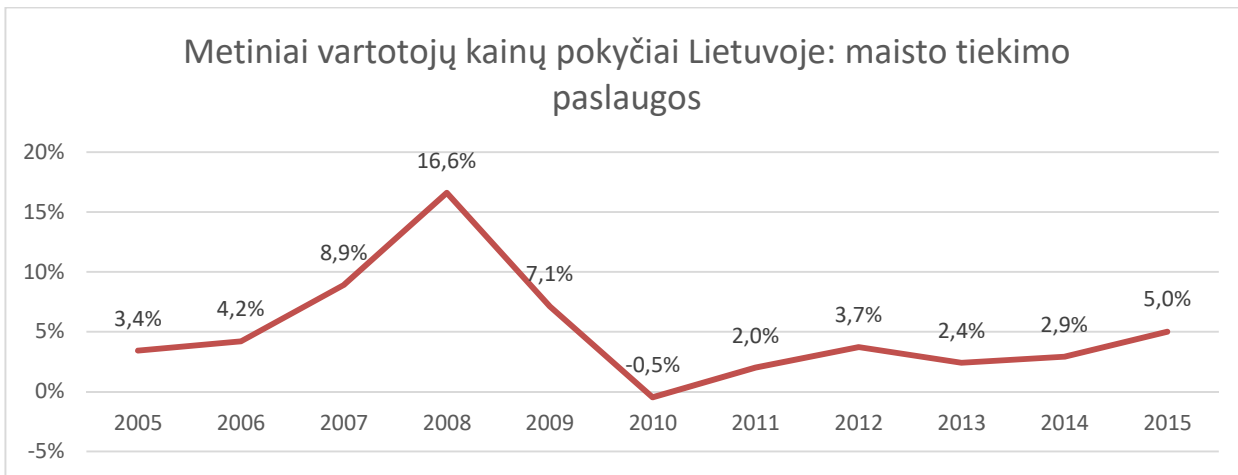


Pav. Nr. 4.11-2. Maitinimo įstaigų skaičius ir apyvarta (be PVM) Vilniaus m. sav. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Nors naujausi duomenys nėra pateikiami, tikėtina, kad 2015 metais maitinimo įmonių apyvarta dar didės. Kai bendrai Lietuvoje paskutiniiais metais stebėta defliacija, maisto tiekimo paslaugos pabrango 5 proc.<sup>43</sup> (pav. Nr. 4.11-3). Didėjant darbo užmokesčiui, vartotojų perkamajai galiai, o bendroms vartojimo kainoms mažėjant, maitinimo sektorius atsiduria palankioje situacijoje. Papildomai, šiam sektoriui teigiamą įtaką daro ir didėjantis turistų srautas. Esant tokiai situacijai, maitinimo įstaigų rodiklių gerėjimas tikėtinas ir ateinančiais metais.

<sup>43</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	39	51	0



Pav. Nr. 4.11-3. Maisto tiekimo paslaugų kainų pokyčiai. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Kitų paslaugų įmonių rodikliai Lietuvos statistikos departamento rodiklių duomenų bazėje pateikiami tik nuo 2009 metų. Paslaugų statistika įtraukia šias ekonomines veiklas:

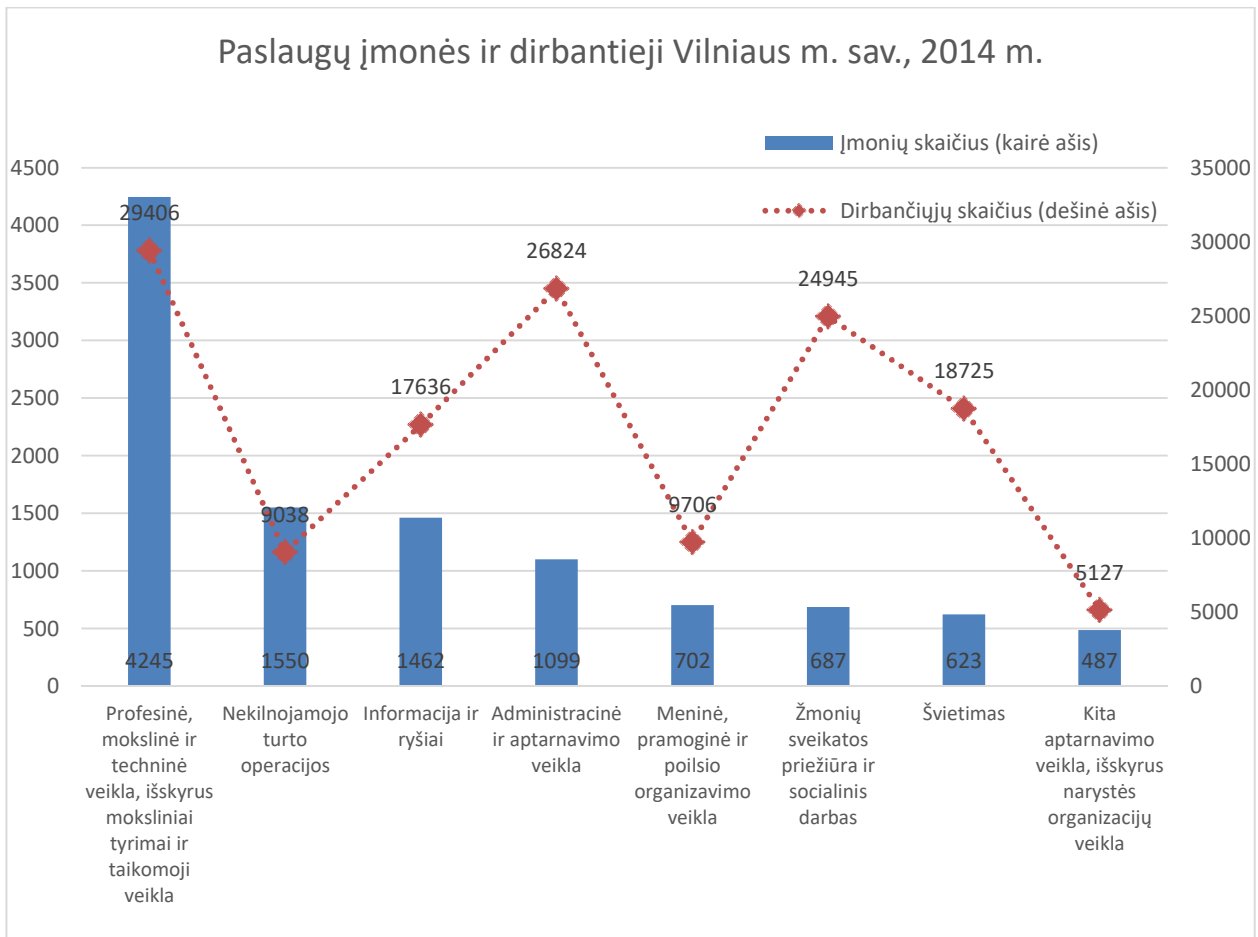
- Informacija ir ryšiai;
- Nekilnojamojo turto operacijos;
- Profesinė, mokslinė ir techninė veikla, išskyrus moksliniai tyrimai ir taikomoji veikla;
- Administracinė ir aptarnavimo veikla;
- Švietimas;
- Žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas;
- Meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla;
- Kita aptarnavimo veikla, išskyrus narystės organizacijų veikla.

Šių veiklų įmonių skaičius 2014 metais Vilniuje buvo lygus 10855. Kartu visos šios įmonės įdarbino virš 141 tūkst. žmonių<sup>44</sup>. Nuo 2009 metų visų paslaugų įmonių skaičiaus ir darbuotojų skaičiaus vidutinis metinis augimas buvo teigiamas. Vis dėlto sudėtinga daryti išvadas, turint statistiką nuo 2009 metų, mat tais metais ekonomika stipriai krito, ir iki šiol didelė dalis verslo statistikos rodiklių auga.

Įmonių ir jų darbuotojų skaičius pagal ekonomines veiklas Vilniaus miesto savivaldybėje pateiktas pav. Nr. 4.11-4.

<sup>44</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	40	51	0



Pav. Nr. 4.11-4. Paslaugų įmonės pagal ekonomines veiklas ir dirbantieji įmonėse Vilniaus miesto savivaldybėje 2014 metais. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

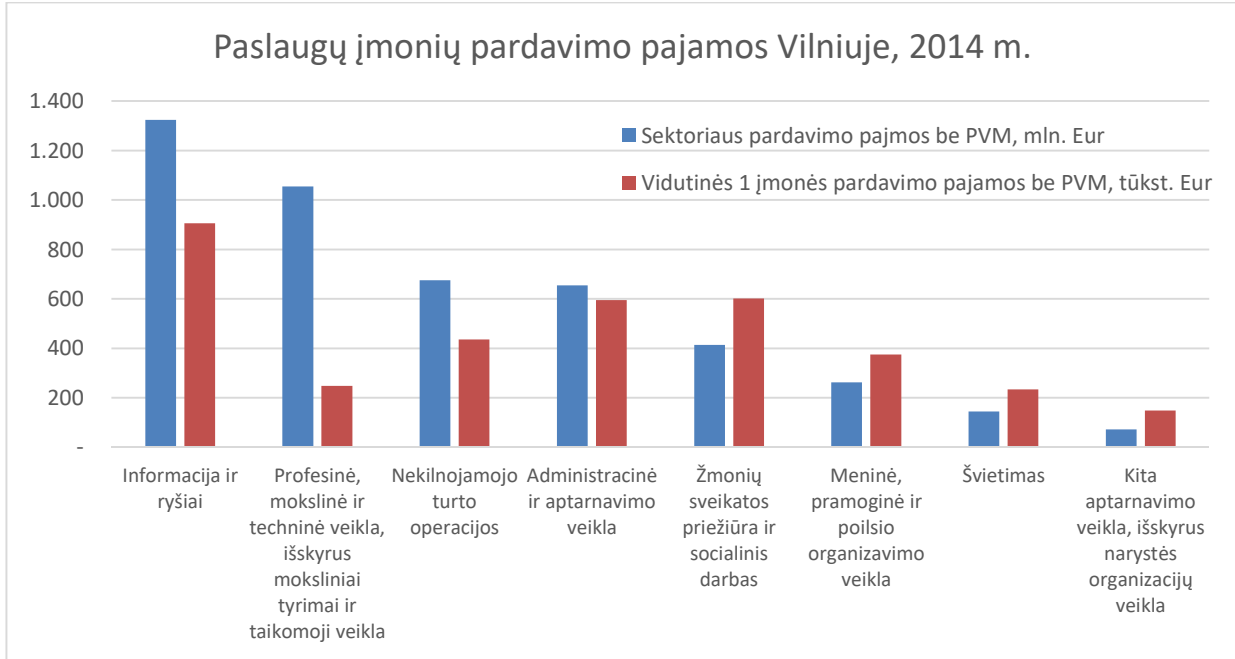
Lentelėje Nr. 4.11-2 pateiktas metinis paslaugų įmonių ir dirbančiųjų jose pokytis. Nuo 2013 metų iki 2014 metų daugiausiai išaugo meninės, pramoginės ir poilsio organizavimo veiklos įmonių skaičius. Tačiau dirbančiųjų jose sumažėjo. Didžiausias dirbančiųjų prieaugis stebėtas administracinės ir aptarnavimo veiklos įmonėse.

Lentelė Nr. 4.11-2. Paslaugų įmonių skaičiaus ir darbuotojų skaičiaus metinis pokytis Vilniaus m. sav. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

	Įmonių skaičius			Dirbančiųjų skaičius		
	2013	2014	metinis pokytis	2013	2014	metinis pokytis
Informacija ir ryšiai	1267	1462	15%	17413	17636	1%
Nekilnojamojo turto operacijos	1423	1550	9%	8913	9038	1%
Profesinė, mokslinė ir techninė veikla, išskyrus moksliniai tyrimai ir taikomoji veikla	3922	4245	8%	29599	29406	-1%
Administracinė ir aptarnavimo veikla	966	1099	14%	24988	26824	7%
Švietimas	480	623	30%	18903	18725	-1%
Žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas	606	687	13%	24276	24945	3%
Meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla	475	702	48%	9848	9706	-1%
Kita aptarnavimo veikla, išskyrus narystės organizacijų veikla	450	487	8%	5426	5127	-6%

Bendros paslaugų įmonių pardavimo pajamos be PVM 2014 metais siekė 4,60 mlrd. Eur, 8 proc. daugiau negu ankstesniais metais ir 29 proc. daugiau negu 2009 metais<sup>45</sup>.

Didžiausios tiek sektoriaus, tiek vienos įmonės pardavimo pajamos be PVM buvo informacijos ir ryšių sektoriuje (pav. Nr. 4.11-5). Profesinės, mokslinės ir techninės veiklos, išskyrus mokslinius tyrimus ir taikomąją veiklą, pajamos taip pat viršijo 1 mlrd. Eur, tačiau vienos įmonės pajamos buvo net 3,6 žemesnės negu informacijos ir ryšių veikloje.



Pav. Nr. 4.11-5. Sektoriaus ir vienos įmonės pardavimo pajamos pagal veiklas Vilniuje, 2014 m. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Visos šalies kontekste Vilniaus paslaugų įmonių pardavimo pajamos be PVM sudaro 60 proc. Informacijos ir ryšių sektoriaus dalis dar didesnė – net 86 proc.<sup>46</sup> Tai nestebina, nes beveik visos telekomunikacijų bei kompiuterių programavimo ir konsultavimo įmonės yra susitelkusios sostinėje. Mažiausia Vilniaus dalis žmonių sveikatos priežiūros ir socialinio darbo sektoriuje (33 proc.) – šiai veiklai būdingas platesnis geografinis pasiskirstymas.

Apibendrinant, vidaus prekybos ir paslaugų įmonių rodikliai paskutiniu dešimtmečiu kito panašiai kaip ir visa Lietuvos ekonomika: smarkiau augo iki krizės, krito krizės metu, o po to vėl po truputį kilo. Prekybos įmonių skaičius auga, jų plotas taip pat. Ateinančiais metais tikėtinas tolimesnis augimas, turint omeny besisteigiančias naujas parduotuves. Maitinimo paslaugų įmonių rodikliai jau viršijo prieškrizinį lygį, o esama situacija, kai didėja darbo užmokestis ir vartotojų perkamoji galia bei auga turistų srautai, yra palanki tolimesniai sektoriaus augimui. Kitų paslaugų veiklos rodikliai taip pat vertinami teigiamai. Tikėtina, kad kai kurie paslaugų sektoriai (išskyrus sveikatos priežiūros ir socialinio darbo bei švietimo veiklas) dar labiau augs ir koncentruosis Vilniuje.

<sup>45</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>46</sup> Lietuvos statistikos departamentas, 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	42	51	0

#### 4.12. Turizmas

Atvykstamojo turizmo tendencijos į Vilnių paskutinius 5 metus buvo teigiamos. Per 2015 metus Vilniaus m. sav. sulaukė beveik 979 tūkst. svečių, o nakvynėmis viešbučiuose buvo pasinaudota 1.836.274 kartų. Palyginus su 2014 metais, atvykstančių turistų skaičius padidėjo 5,4 proc., o apsisistojimas viešbučiuose išaugo 8,4 proc. Apsistojimas viešbučiuose lyginant 2013 ir 2014 metais išaugo 7 proc.

Per 2014-2015 metus šiek gerėjo ir susisiekimo oro transportu tendencijos. 2015 metais keleivių skaičius viršijo 3 mln., o nuo 2014 metų tai sudarė 13,4 proc. augimą. Per 2015 metus įsteigtos papildomos 2 naujos kryptys, o per 2016 metus – 4 naujos kryptys.

Nepaisant Vilniaus savivaldybei priklausiusios oro pervežimo bendrovės „Airlituanica“ uždarymo, per 2015 ir 2016 metus pervežamų keleivių skaičius augo. Nors buvo bijomasi, kad tai iš esmės pablogins susisiekimą, tačiau taip neatsitiko. Taip pat nacionalinio vežėjo atsisakymo tendencijos vyrauja ir kitose šalyse, pvz., buvo uždaryta Estijos „Estonian Air“.

Vis dėlto, regiono kontekste Vilnių lenkia Rygos oro uostas, kuris gali pasiūlyti žymiai platesnį skrydžių spektrą.

Nepakankamai išvystyta oro uosto ir keleivių aptarnavimo infrastruktūra apsunkins tarptautinio turizmo plėtrą. Pastangos didinti turistų kiekį turi būti susietos su pastangomis gerinti skrydžių ir maršrutų pasiūlą. Tolimesnis krypčių plėtojimas ir susisiekimo oro transporto būdu gerinimas toliau darys teigiamą įtaką atvykstamajam turizmui į Vilnių.

Remiantis NT vystymo bendrovės „Newsec“ ataskaita, tiek viešbučių užimtumas, tiek viešbučių apyvartos, kurios buvo paveiktos 2008-2009 metų ekonominės krizės, nuo 2012 metų augo. Remiantis Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijos duomenimis, Vilniuje veikia 59 viešbučiai, kurie siūlė 4005 kambarius. Didžioji dalis viešbučių Vilniuje buvo 3-4 žvaigždučių. Vieninteliame Vilniuje iš visų Lietuvos miestų galima stebėti tarptautinių viešbučių tinklo veiklą, jame per nagrinėjamą laikotarpį atsiradė ne vienas tarptautinio tinklo viešbutis, pvz. „Kempinski“ viešbutis (2012 metai), „Ambassador“ viešbutis (2015 metai). 2016 metais planuojami 3 nauji viešbučiai Didžiojoje ir Pilies gatvėse bei Konstitucijos prospekte (130 kambarių). 2017-2018 metus planuojamas naujas viešbutis, priklausysiantis tarptautiniam viešbučių tinklui (200 kambarių), įsikursiantis arčiau miesto verslo rajono.

Remiantis bendrovės „Newsec“<sup>47</sup> ataskaita bei atvykstamojo turizmo įmonių duomenimis, Vilniuje šiuo metu trūksta viešbučių, ir bent keliems naujiems viešbučiams rinkoje vietos yra. Poreikis jaučiamas ne tik 4-5 žvaigždučių viešbučiams, bet ir mažesnio dydžio 2-3 žvaigždučių viešbučiams.

Lietuvos turizmo programoje teigiama, kad iki 2020 metų Lietuvoje metinis nakvojančių turistų kiekis turėtų siekti 2,5 mln. Taip pat šiuo metu auga viešbučių užimtumas: Vilniuje 2015 metais jis buvo 64 proc. ir lenkė Lietuvos vidurkį (15 proc.). Dėl šių priežasčių prognozuojama, kad viešbučių skaičius Vilniuje didės.

Analizuojant konferencijų ir renginių turizmą, Vilniuje rodikliai nėra tokie palankūs kaip laisvalaikio turizmo. Konferencijų ir renginių turizmas yra dar viena didelė paskata naujiems viešbučiams, leidžianti mažinti sezoniskumo įtaką – kol kas didžiausi srautai jaučiami tik šiltuoju laikotarpiu. Plačiau vystomas konferencijų turizmas galėtų dar labiau pagyventi viešbučių ir kitų aptarnavimo verslų rinką Vilniuje. Konferencijų turizmo plėtrą ribojantis veiksnys šiuo metu yra viešbučių stoka. Iki 2017-2018 metų bent 3-4 viešbučių su bent 150-200 kambarių šiek tiek pagerins situaciją.

2014 m. Vilniuje surengta 411 verslo renginių, kuriuose sudalyvavo 55,5 tūkst. Dalyvių. Vidutinis dalyvių skaičius – 120, didžiausias dalyvių skaičius – 3800. Renginių metu buvo 76,5 tūkst. nakvynių poreikis ir tai generavo virš 6 mln. Eur. apyvartą. Vilniaus turizmo biuro statistika rodo, kad populiariausios sritys – medicina, ekonomika, vadyba.

Tarptautinis ICCA<sup>48</sup> reitingas Vilniui yra priskyręs 28 vietą, kuriuose vertino tarptautinius renginius, atitinkančius ICCA klasifikaciją. Vilnius pralenkė Rygą, tačiau Vilnių lenkia Talinas ir Helsinkis, kurie užima atitinkamai 25 ir 16 vietas, ir juose vyksta daugiau tarptautinius standartus atitinkančių renginių.

Geriausiai kultūriniam turizmui yra pritaikytas Vilniaus senamiestis. Taip pat, remiantis „Tripadvisor“ bei Vilniaus turizmo informacijos centro duomenimis, didžioji dalis lankytinų objektų yra Vilniaus senamiestyje bei miesto centrinėje dalyje.<sup>49</sup> Vilniaus senamiestis yra įtrauktas į UNESCO paveldo vertybių sąrašą, ši miesto dalis yra pripažinta tarptautinių turizmo leidinių ir žurnalų, tokių kaip „Lonely planet“ ir pan., kaip viena kultūriškai įdomiausių vietų pasaulyje. Tad tikėtina, kad ši dalis ir toliau bus didžiausias susidomėjimo šaltinis ir traukos objektas.

Numatomos naujos 6 kompleksiskai tvarkytinos turistų lankymo zonos: Verkių kultūrinis draustinis, Vilnios slėnis, Sapieginė, Karoliniškių draustinis, žalieji ežerai, Ribiškės kalvynas. Verkių ir Pavilnio regioniniuose parkuose parengti kultūrinio ir pažintinio turizmo maršrutai, įrengti dviračių takai ir pažintinio turizmo trasos, įrengta Vilniaus Kalvarijų Kryžiaus kelio ir kita turizmo infrastruktūra.

Šios zonos nėra iki šiol tapusios patraukliais turistiniais maršrutais, trūksta ir turistams patogaus susisiekimo su šiomis teritorijomis. Analizuojant turistinius objektus už Vilniaus senamiesčio ar centrinės dalies ribų, daug dėmesio sulaukia Panerių memorialas, kuris traukia turistus, besidominčius holokausto tematika. Taip pat įdomi Petro Povilo bažnyčia, Užupio teritorija, Vilniaus televizijos bokštas.

<sup>47</sup> Newsec „Baltic Property Outlook. Spring 2016“. www.newsec.lt

<sup>48</sup> International Congress and Convention rating

<sup>49</sup> [https://www.tripadvisor.com/Attractions-g274951-Activities-Vilnius\\_Vilnius\\_County.html#ATTRACTION\\_LIST](https://www.tripadvisor.com/Attractions-g274951-Activities-Vilnius_Vilnius_County.html#ATTRACTION_LIST)

<http://www.ivilnius.lt/lankytinos-vietos/>

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	43	51	0

Pažymėtina, kad kyla eismo ir parkavimo problemų senamiestyje, ypač trūksta parkavimo vietų turistiniams autobusams ir automobiliams. Būtina ir toliau gerinti ir daryti saugesnes zonas senamiestyje pėstiesiems ir dviratininkams.

Analizuojant alternatyvas Vilniui be senamiesčio, trūksta tarptautinių objektų, per 2005-2015 metus nebuvo išvystyta pasaulinio garso architektūrinių objektų ar orientuotasi į pasaulinio garso galerijų, muziejų pritraukimą, kurie galėtų pritraukti kultūrinių turistų, kaip kad „Gugenheimo“ muziejaus atidarymas visiškai pakreipė Bilbao miesto raidą.

Kita vertus, per 2016-2018 metus numatomas bendradarbiavimas su pasaulinio garso architektu D. Libeskindu, projektuojant biurų pastatą ir Liepkalnio slidinėjimo kompleksą. Tai galėtų įtraukti Vilnių ir į kultūros, ir architektūros mėgėjų akiratį.

### Medicinos turizmas

Lyginant šalies mastu Vilnius išsiskiria aukštu paslaugų prieinamumu. Vilniuje- viena aukščiausių gydytojų koncentracijų Lietuvoje, šalies vidurkis – 38,8. <sup>50</sup>Ligoninių lovų skaičius šalies mastu Vilniuje yra taip pat vienas aukščiausių šalyje, čia atliekama penktadalis visų šalies operacijų. <sup>51</sup>

Remiantis Ernst&Young atlikta analize apie Lietuvos medicinos turizmo potencialą, įvardinama galima vizija: 2022 m. Lietuvoje pajamas už sveikatinimo turizmo sudarys 145 mln. Eurų, siektinas 15 proc. atvykstančių sveikatinimo turistų skaičiaus augimas, o pajamos iš sveikatinimo turizmo sudarytų ne mažiau nei 20-30 % Lietuvos privačių sveikatinimo paslaugų teikėjų pajamų. Remiantis ataskaita, medicinos turistų pritraukimas turėtų būti orientuotas į Rytų ir Vakarų rinkas. Patraukliausios paslaugos Lietuvoje Rytų rinkai: kardiologija; plastinė chirurgija. Tuo tarpu paslaugos, orientuotos į Vakarų rinkas - Sveikatos patikrinimas; Neinvazinė diagnostika; Odontologija. Paslaugos, orientuotos į Rytų ir Vakarų rinkas: Klubo ir kelio sąnario keitimo operacijos; Urologinė chirurgija; Medicininis spa. <sup>52</sup>

Artimuoju laikotarpiu paslaugos gali tapti vis patrauklesnėmis rytų rinkai dėl geografinio, kalbinio ir kultūrinio artumo su Lietuva. Ataskaitoje pažymima, kad Lietuva turi daugiau gydytojų ir stacionaro lovų ligoninėse nei kitos ES valstybės ar kitos šalys – konkurentės, tad efektyviai naudojant ir eksportui pritaikius turimus išteklius, Lietuva turi potencialo priimti reikšmingus medicinos turistų srautus. <sup>53</sup> Vilnius išsiskiria šalies mastu dėl stacionaro lovų tenkančių 10 000 gyventojų, atliekamų operacijų skaičiaus bei medicinos paslaugų kokybės. Vadinasi, medicinos klasteris visų pirma stiprės Vilniuje, neš naudą Vilniui ir tuo pačiu vis didins tiek lovų apkrautumą, tiek didės Vilniuje dirbančių gydytojų apkrova.

Ataskaitoje teigiama, kad konkurencingos paslaugos užsieniečiams yra kardiologija, plastinė chirurgija sveikatos patikrinimas, neinvazinė diagnostika, klubo ir kelio sąnario keitimo operacijos, urologinė chirurgija, reabilitacinis ir kurortinis gydymas (medicininis SPA), odontologija. <sup>54</sup> Vilniuje yra privačių ligoninių (Kardiolita, Baltijos-Amerikos klinika ir kt.) teikiančių šias paslaugas. Galima teigti, kad Lietuvai įgyvendinant medicinos sveikatos klasterio viziją, būtent Vilnius pritrauks bent pusę medicinos turistų, atvykstančių į šalį. Sveikatos turistams aktualus šalies pasiekiamumo klausimas, tiesioginių skrydžių buvimas. <sup>55</sup>

Ataskaitoje taip pat pabrėžiama, kad medicininiai spa turi reikšmingus klientų srautus, kurie galėtų būti pardavimo kanalas siekiant pritraukti klientų kitoms paslaugoms. Reabilitacinio ir sanatorinio gydymo įstaigos (medicininiai spa) pritraukia ženkliai didesnį užsienio klientų srautą, siekiantį 110 tūkst. per metus. <sup>56</sup> Vilnius nusileidžia kurortams, tokiems kaip Druskininkai ar Birštonas medicininis spa koncentracija. Esant ženkliam sveikatinimo turistų srautų augimui, svarstyтина tik į sveikatinimo turizmą orientuotos naujos ligoninės statyba. <sup>57</sup> Vilniuje specialistų kiekis ir ateityje išliks labiausiai koncentruotas šalyje. Tad neatmestina galimybė investuoti į fizinę infrastruktūrą šiam sektoriui sustiprinti.

Santariškių slėnio plėtra, vis gerėjantys šalies sveikatos apsaugos sistemos rodikliai, Vilniaus sveikatos paslaugų pajėgumai bei gerėjantis susisiekimas su sostine turėtų nulemti medicinos turizmo klasterio stiprėjimą Vilniuje.

<sup>50</sup> Health Systems in transition. Vol. 15 No. 2 2013. Lithuania: Health system review.

<sup>51</sup> www.hi.lt

<sup>52</sup> Ersnt&Young „Lietuvos medicinos turizmo plėtros ir medicinos paslaugų eksporto skatinimo galimybių analizė ir rekomendacijos“, 2013 m.

<sup>53</sup> Health Systems in transition. Vol. 15 No. 2 2013. Lithuania: Health system review.

<sup>54</sup> Ersnt&Young, 2013

<sup>55</sup> Užsienio šalių pacientų gydymas Lietuvoje: lūkesčiai, problemos, perspektyvos, UAB „Kardiolita“ generalinio direktoriaus patarėja leva Rasimaitė. Pranešimas konferencijoje Konferencijos "Medicinos turizmas – Lietuvos paslaugų eksporto ateitis", 2016 m.

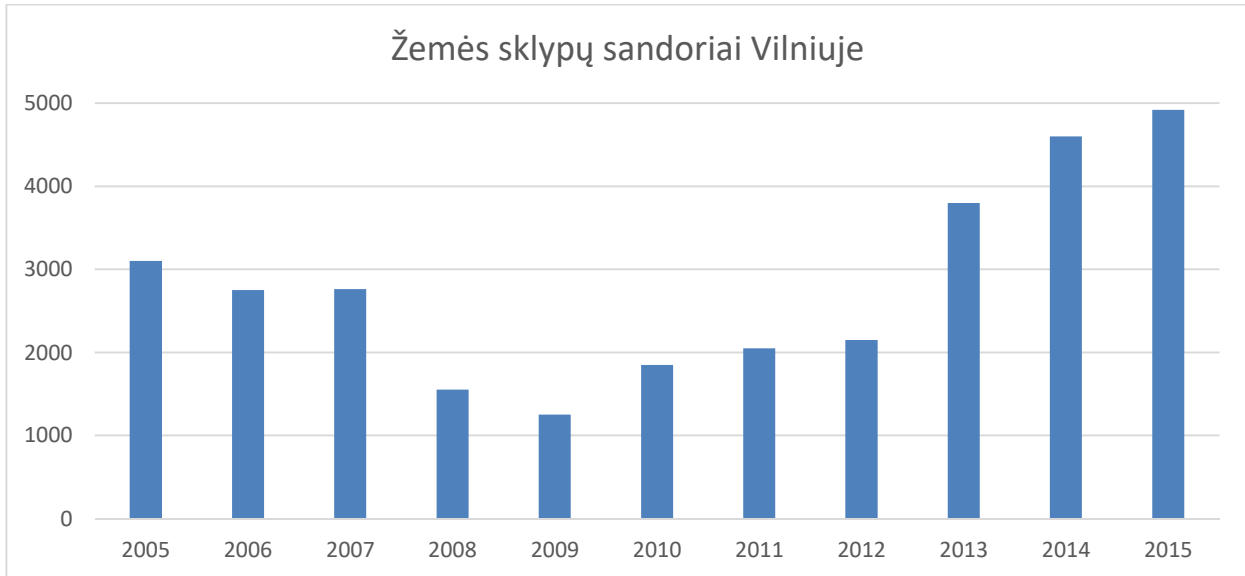
<sup>56</sup> Ersnt&Young „Lietuvos medicinos turizmo plėtros ir medicinos paslaugų eksporto skatinimo galimybių analizė ir rekomendacijos“, 2013 m.

<sup>57</sup> Ten pat

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	44	51	0

#### 4.13. Žemės sklypai

Žemės rinkos intensyvumo pokyčiams šalies mastu įtakos turi ekonominiai veiksniai. Nuo 2003 metų išskirtini keturi laikotarpiai, kuriuose privačios žemės perleidimai vyko skirtingais tempais. Tai laikotarpis iki Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą (iki 2004 metų), intensyvaus žemės įsigijimo laikotarpis (2004–2007), ekonominės krizės poveikio laikotarpis (2008–2011, kai turto vidaus paklausą riboję kredito išteklių ribotumas, padidėjusi nedarbo rizika, krentanti namų ūkio perkamoji galia bei ateities finansinis neapibrėžtumas) ir žemės rinkos aktyvėjimo laikotarpis (nuo 2012 metų)<sup>58</sup>. Atitinkamai laikotarpiais pasižymi ir Vilniaus žemės rinka. Pav. Nr. 4.13-1 iliustruoja žemės sklypų sandorių skaičiaus Vilniuje kaitą nuo 2005 metų. 2015 metais, kai žemės sklypų sandorių skaičius Lietuvoje krito 1 proc., Vilniuje buvo stebimas 7 proc. augimas: žemės sklypų sandorių skaičius viršijo 4900<sup>59</sup>.



Pav. Nr. 4.13-1. Žemės sklypų sandoriai Vilniuje. Šaltinis: Ober-Haus, 2016

Vertinant kainas, 2015 metais žemės rinkoje vyravo nuosaiki nuotaika, todėl ypatingų naujienų nebuvo. Komercinių ir gyvenamųjų namų vystytojai Vilniuje rodė besitęsiantį susidomėjimą esamais žemės sklypų pasiūlymais, bet iš esmės nebuvo per daug optimistiški. Vystytojai nebuvo nusiteikę už sklypus mokėti didesnę nei rinkos kainą. Tačiau labai patraukliose vietose (dažniausiai tai miesto centras) esantys sklypai susidomėjimo sulaukė daug. Bendrai kainos lygis 2015 metais beveik nekito nuo 2014 metų<sup>60</sup>.

##### 4.13.1 Namų valdos

###### Apibrėžimas

**Namų valdų žemės sklypai** – tai kitos paskirties žemė, kurioje yra gyvenamosios sodybos arba nustatyta tvarka galima tokių sodybų ir gyvenamųjų namų statyba

2016 m. viduryje Lietuvoje buvo 493,5 tūkst. namų valdų žemės sklypų, iš jų 248,0 tūkst., arba 50 proc. 3 didžiųjų miestų – Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos – apskrityse. Vilniaus m. sav. buvo 27,2 tūkst. namų valdos žemės sklypų, bendras jų plotas siekė 3,9 tūkst. ha. Tai sudaro atitinkamai tik 6 proc. ir 3 proc. Lietuvos namų valdos žemės sklypų ir jų plotų. Tačiau Vilniuje esančių sodų sklypų skaičius sudaro net 12 proc. Lietuvos sklypų<sup>61</sup>.

Per 2003–2014 m. laikotarpį Lietuvoje perleista 269,6 tūkst. privačių namų valdų sklypų (vidutinis sklypo dydis 0,15 ha)<sup>62</sup>. Pagrindinis šių žemės sklypų įsigijimo tikslas – būsto kūrimui arba pagerinimui. Namų valdų žemės sklypų (taip pat ir sodų žemės sklypų) rinkos intensyvumui daugiausia įtakos turi gyventojų tankis.

Ober-Haus duomenimis, namų valdos sklypų kaina (su detaliuoju planu arba statybos leidimu) Vilniaus centre yra apie 300-1500 Eur už žemės kvadratinį metrą. Miegamuosiuose rajonuose kaina mažesnė – 60-200 Eur. Privačių namų

<sup>58</sup> Žemės rinkos intensyvumo analizė Lietuvos savivaldybių teritorijose (Audrius Aleknavičius, Marius Aleknavičius), 2015, Viešoji politika ir administravimas

<sup>59</sup> Real estate market report, 2016, Ober-Haus

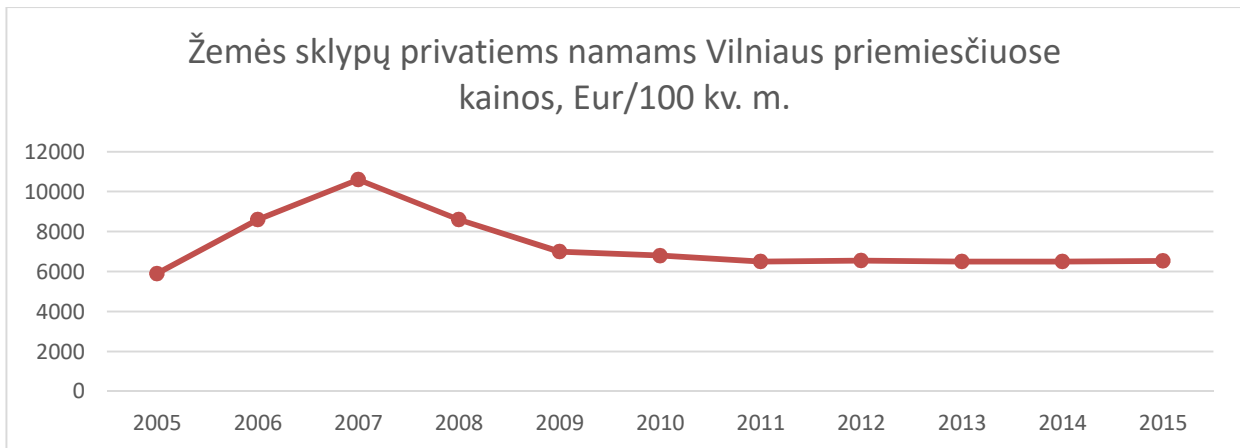
<sup>60</sup> Real estate market report, 2016, Ober-Haus

<sup>61</sup> Registrų centras, 2016

<sup>62</sup> Žemės rinkos intensyvumo analizė Lietuvos savivaldybių teritorijose (Audrius Aleknavičius, Marius Aleknavičius), 2015, Viešoji politika ir administravimas

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	45	51	0

statybai tinkančių plotų (su daline ar pilna infrastruktūra) kaina varijuoja tarp 20-35 Eur už žemės kvadratinį metrą pigesnėse zonose ir 45-85 Eur Riešėje, Bajoruose, Kalnėnuose ar Gulbinuose<sup>63</sup>.



Pav. Nr. 4.13.1-1. Žemės sklypų privatiems namams Vilniaus priemiesčiuose kainos. Šaltinis: Ober-Haus, 2016

#### 4.13.2 Komerinės paskirties sklypai

Didžioji dauguma siūlomų komerinės paskirties sklypų rinkoje yra valdomi ilgalaikės nuomos pagrindu, todėl tokios nuomos pardavimas, iš principo, prilygsta sklypo pardavimui. Išskirtiniai įsigijimo atvejai dažniausiai nuskamba spaudoje. Keletas komerinės paskirties sklypų įsigijimo pavyzdžių paskutiniiais metais:

- 2015 metų vidury „Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko“ bei vietos akcininkų valdomas „Šiaulių bankas“ apleistą Vilniaus Žalgirio stadiono kompleksą ir teritorijas aplink jį už daugiau nei 40 mln. Eur pardavė nekilnojamojo turto plėtros grupės „Hanner“ įmonei „Promola“. Šis 8 ha ploto teritorijos projektas yra didžiausias planuojamas projektas centrinėje Vilniaus dalyje. 8-10 metų bėgyje teritorijoje išaugs viešbutis, verslo centrai, steigsis kavinės ir restoranai, prekybos bei kitų paslaugų tiekėjai, bus statomi ir gyvenamieji namai. Į šią teritoriją planuojama investuoti 200 mln. Eur<sup>64</sup>.
- Statybų ir vystymo įmonė „YIT Kausta“ nusipirko teritoriją Raitininkų gatvėje. Teritorija, bendrai užimanti beveik 1 ha plotą, apima ir Šarūno viešbutį bei Šarūno Marčiulionio krepšinio akademiją. Šioje teritorijoje bus statomi tiek komerinės paskirties, tiek gyvenamieji statiniai.
- 2014 metais „Hanner“ už 1,9 mln. Eur įsigijo 2,34 ha proto sklypą, esantį tarp Švitrigailos, Algirdo ir Panerių gatvių. Pagrindinis įmonės numatyto projekto tikslas – rinkoje pasiūlyti patrauklius modernumu ir kaina bei atitinkančius šių dienų reikalavimus biurus. Beje šis sklypas buvo skirtas sandėliavimo pastatams, todėl projektą laikytinas sėkmingu revitalizacijos pavyzdžiu.

#### 4.13.3 Gamybinės paskirties sklypai

2010-2015 m. laikotarpiu buvo išduoti 175 statybų leidimai gamybinės paskirties objektams. Gamyba Vilniuje koncentruojasi pietinėje dalyje. Daugiausia statybos leidimų išduota Kirtimuose. Taip pat aukštuosiuose Paneriuose, Vilkpėdėje, Lentvaryje.

<sup>63</sup> Real estate market report, 2016, Ober-Haus

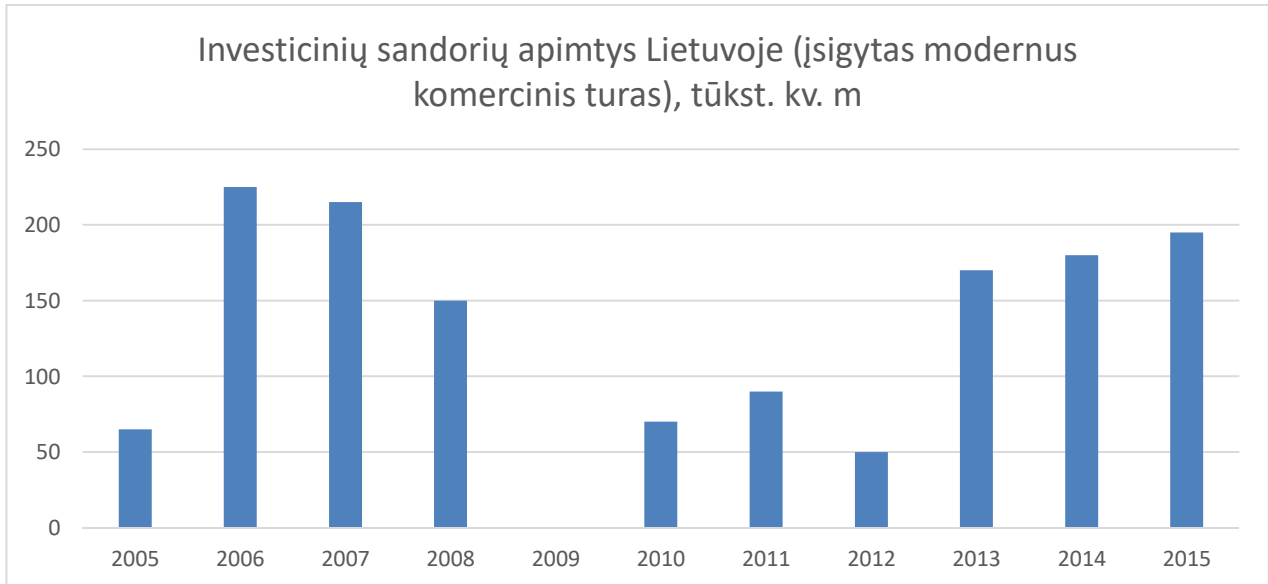
<sup>64</sup> Real estate market report, 2016, Ober-Haus

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	46	51	0

#### 4.14. Negyvenamosios patalpos

Ekonomikos ciklai stipriai veikė ir negyvenamųjų patalpų rinką, kuri ypač suaktyvėjo prieškriziniu periodu, stipriai krito krizės metais, o po to pradėjo atsigausti.

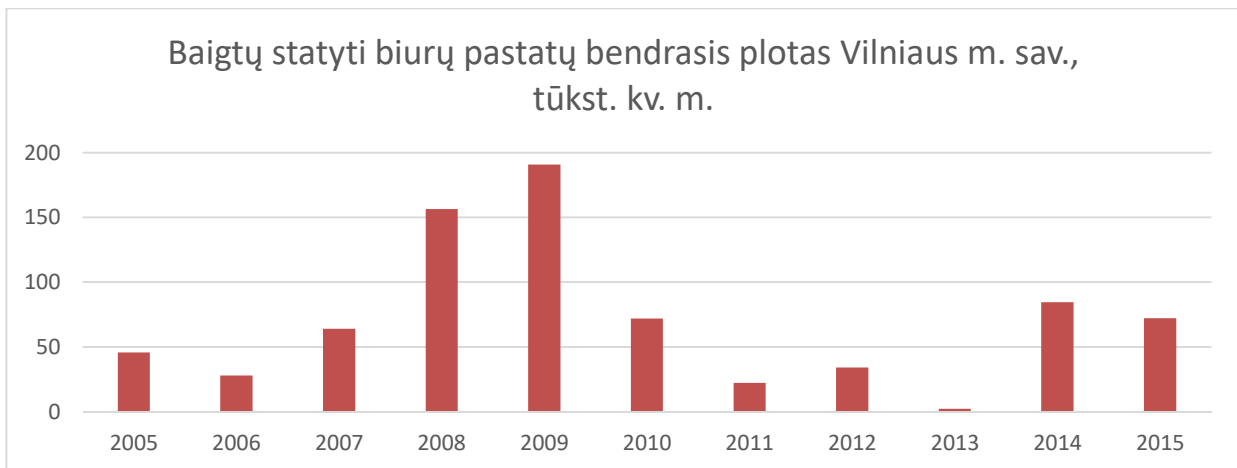
Nuo 2013 metų komercinio nekilnojamojo turto (biurų, prekybos, sandėliavimo ir gamybinių pastatų) rinka Lietuvoje yra aktyvi ir gyvybinga. 2015 metais taip pat buvo fiksuojami pakankamai stabilūs pasiūlos ir paklausos rodikliai. Didžiausias teigiamas pokytis buvo stebimas investicinių sandorių rinkoje, kuomet investuotojai toliau rodė didelį susidomėjimą ir investavo (pirko) jau išplėtotus objektus<sup>65</sup>. Didžiausi projektai 2015 metais buvo plėtojami Vilniaus ir Kauno regionuose.



Pav. Nr. 4.14-1. Modernaus komercinio turto įsigijimo sandorių apimtys Lietuvoje. Šaltinis: Ober-Haus, 2015 IV ketv.

##### 4.14.1 Biurai

Baigtų statyti biurų bendras plotas taip pat kito kartu su ekonomikos ciklais. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, bendras baigtų statyti biurų<sup>66</sup> plotas Vilniuje 2005-2015 metais siekė 776,1 tūkst. kv. m. Paskutiniiais metais, nors ir stebėtas augimas, 2008-2009 lygis dar toli gražu nepasiektas. Tačiau ateinančių metų projektai, nekilnojamojo turto ekspertų vertinimu, biurų plotą Vilniuje turėtų ženkliai padidinti.



Pav. Nr. 4.14.1-1. Baigtų statyti biurų pastatų plotas Vilniaus m. sav. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

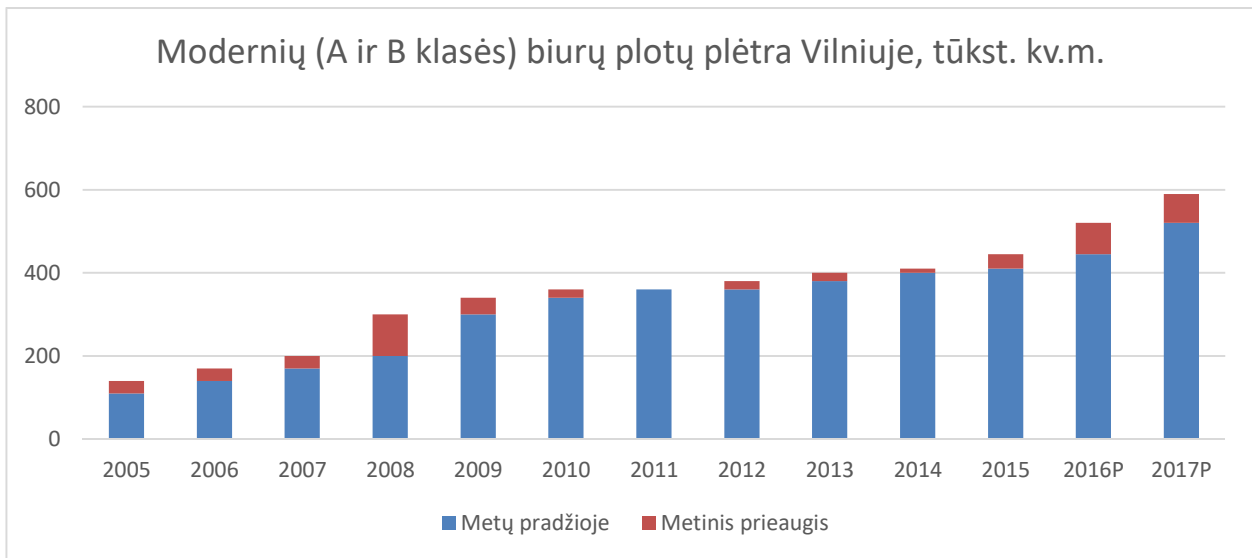
<sup>65</sup> Komercinio nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2015 IV ketv., Ober-Haus

<sup>66</sup> Į šį plotą įeina pastatai, skirti verslui, kanceliarijoms ir administravimo reikalams, pvz., bankų, pašto skyrių, savivaldybės padalinių, vyriausybės įstaigų ir kt. pastatai. Taip pat įeina konferencijų ir kongresų centrai, teismo ir parlamento pastatai.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	47	51	0

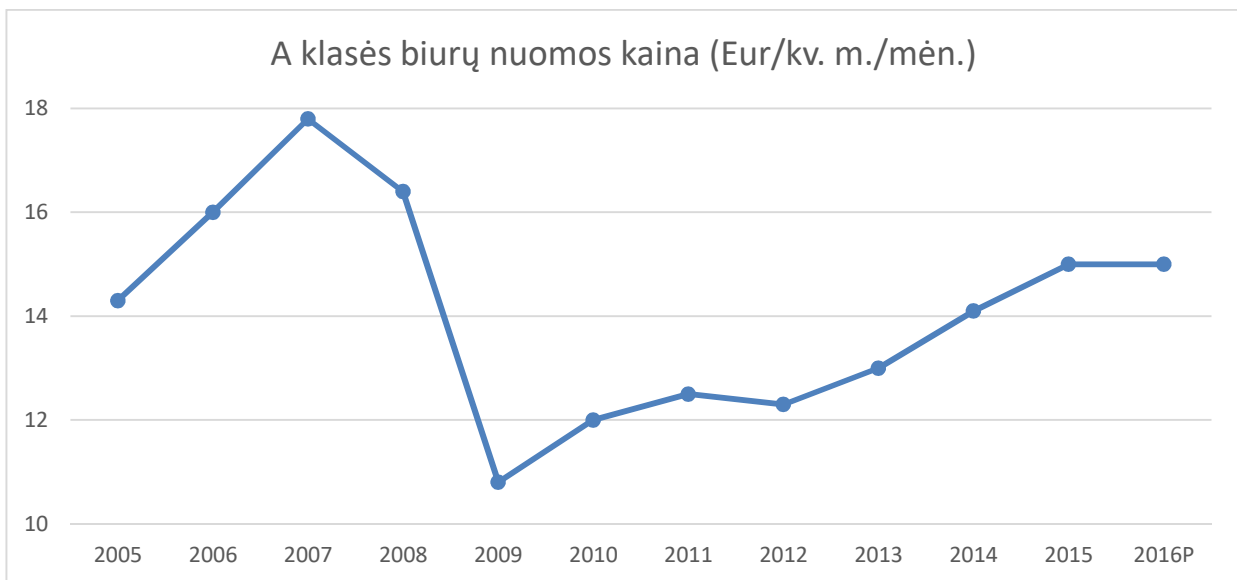
2016 metų pradžioje Vilniaus m. sav. buvo įregistruoti 1344 administracinės paskirties pastatai. Bendras jų plotas siekė 3073,2 kv. m. Vidutinis vieno pastato bendras plotas siekė 2287 kv. m, o tai yra 2,5 karto daugiau negu Lietuvos vidurkis<sup>67</sup>.

Modernių biurų pasiūla Vilniuje stipriai išaugo 2008-2009 metais. Po to augimas buvo prislūgęs. Paskutiniaisiais metais biurų plotas vėl augo, o dar didesnis šuolis planuojamas per 2016-2017 metus.



Pav. Nr. 4.14.1-2. Modernių biurų plotų plėtra Vilniuje. Šaltinis: Inreal, 2016

Aukšti praėjusių metų biurų plotų užimtumo rodikliai lėmė augančias derybines pozicijas biuro patalpų savininkų naudai. Įmonės, ieškančios didesnio ploto patalpų, neturėjo itin plataus pasirinkimo, todėl per 2015 metus modernių biurų nuomos kainos Vilniuje vidutiniškai augo 6 proc. 2015 metų pabaigoje A klasės biurų nuoma siekė 13,5-16,5 Eur/kv. m, B klasės – 8,0-13,0 Eur/kv. m (kainos per mėnesį be PVM)<sup>68</sup>. A klasės biurų nuomos kainos kitimas iliustruotas pav. Nr. 4.14.1-3.



Pav. Nr. 4.14.1-3. A klasės biurų nuomos kaina. Šaltinis: Ober-Haus, 2016

Nekilnojamojo turto ekspertų vertinimu, 2015 metai buvo pakankamai gausūs Vilniaus biurų rinkoje, kadangi šalies sostinėje dienos šviesą išvydo 6 nauji projektai, kurie rinkai papildomai pasiūlė 38 tūkst. kv. m naudingo biurų ploto. Tai verslo centrai „Sostena“, „One“, „Premium“, „k29“ ir „Uniq“, taip pat rekonstruotas istorinis pastatas Basanavičiaus g. Per 2015 metus modernių biurų pasiūla Vilniuje užtelėjo virš 7 proc., ir metų pabaigoje bendras naudingas modernių biurų plotas Vilniuje sudarė 546,6 tūkst. kv. m. Naujų verslo centrų plėtotojai neturėjo didelių problemų nuomojant patalpas,

<sup>67</sup> VĮ Registrų centras, 2016

<sup>68</sup> Komerčinio nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2015 IV ketv., Ober-Haus

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	48	51	0

kadangi didelė dalis patalpų buvo išnuomota dar jų statybų eigoje (iš 2015 metų pasiūlos buvo išnuomota 88 proc. patalpų)<sup>69</sup>. Atkreipiamas dėmesys į tai, kad modernių biurų pasiūla Rygoje 2015 metų gale siekė 736,7 tūkst. kv. m, Taline – net 830,0 tūkst. kv. m<sup>70</sup>.

2015 metais finansiškai pajėgios vietinės ir tarptautinės kompanijos parodė didžiausią susidomėjimą aukščiausios klasės biuro patalpomis, todėl 2015 metų pabaigoje A klasės biurų neužimtumas sudarė tik 0,6 proc., o B klasės – 6,2 proc.<sup>71</sup> Tikėtina, kad 2016 metais bus matomi didesni pokyčiai biurų rinkoje, kadangi Vilniaus rinką papildys dar bent 4 šiuo metu statomi modernūs verslo centrai su 66,9 tūkst. kv. m. nuomojamo ploto. 2017 metų pradžioje rinkoje pasirodys dar bent 4 taip pat šiuo metu statomi verslo centrai su 47,5 tūkst. kv. m. nuomojamo ploto.

Akivaizdu, kad Vilnius turėtų sulaukti rekordinio naujų verslo centrų ploto, ir rinkoje kyla vis daugiau abejonių, ar tokia aktyvi verslo centrų plėtra neišprovokuos neužimtumo lygio šuolio bei nuomos kainų korekcijų. Kita vertus, kol kas tam pagrindo labai nedaug, nes dauguma statomų verslo centrų yra sėkmingai išnuomojami dar iki baigiant statybas, ir daugumos jų nuomininkai yra stiprios užsienio įmonės, kurios plečia veiklą ir kuria naujas darbo vietas. Pavyzdžiui, verslo centras „k29“ atidarymo dienomis buvo visiškai išnuomotas, o verslo centras „Uniq“ taip pat visiškai išnuomotas dar net nebaigus statybų. Vienas didžiausių statomų verslo centrų „Quadrum“ daugiau nei 50 proc. užimtas<sup>72</sup>.

Bendrai nuo 2010 metų Vilniuje išduoti 87 leidimai administracinės paskirties pastatų statybai. Didžioji dalis jų susikonzentravusi arčiau centrinės miesto dalies: Šnipiškių (14 leidimų), Senamiesčio (11), Naujamiesčio (6), Žirmūnų (5) ir Žvėryno (5) seniūnijose<sup>73</sup>. Vis dėlto paskutiniiais metais nemažai pasitaiko ir projektų, vystomų ne centrinėje miesto dalyje. Tarp jų galima paminėti „Sostena“ (Ukmergės g.), „Business Centre ONE“ (Ukmergės g.), „Delta“ (Ozo parkas), „Pentagon“ (Ozo parkas), „Duetto“ (Viršuliškės). Centro zonos suvokimas iš dalies irgi plečiasi. Tai paliudija tokie projektai, kaip „Premium“ (Sporto g.), „Žalgirio 135“ (Žalgirio g.), „City“ (Žalgirio g.), pakliūvantys į tarptautinių įmonių akiratį. Vis dėlto, didžiausio susidomėjimo sulaukia pačiame centre esantys verslo centrai, tokie kaip „Quadrum“ (Konstitucijos pr.) ar „k29“ (Konstitucijos pr.).

#### 4.14.2 Prekybos patalpos

Baigtų statyti prekybinių pastatų bendro ploto Vilniuje duomenis Lietuvos statistikos departamentas pateikia tik nuo 2009 metų (pav. Nr. 4.14.2-1).

Prekybinių pastatų statyba buvo apimusi krizės metais, tačiau didžiulis šuolis, išjudinęs rinką, stebėtas 2013 metais. Didžiausią įtaką tam darė „Ikea“ prekybos centro statybos. Šio pastato plotas siekia beveik 25 tūkst. kv. m. Virš 11 tūkst. kv. m. plotą užima ir tais pačiais metais pradėtas statyti prekybos centras Pašilaičiuose „Domus PRO“<sup>74</sup>. Papildomai, plėtėsi Lietuvoje veikiančios prekybos centrai, naujas parduotuves 2013 metais atidarė prekybos tinklas „Fresh Markets“, kuris, beje, paliko Lietuvos rinką 2015 metais. 2014 metais tęsėsi „Domus PRO“ statybos, plėtėsi prekybos centrai „Prisma“, „Norfa“<sup>75</sup>.



Pav. Nr. 4.14.2-1. Baigtų statyti prekybinių pastatų plotas. Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas, 2016

<sup>69</sup> Komercinio nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2015 IV ketv., Ober-Haus

<sup>70</sup> Real estate market report, 2016, Ober-Haus

<sup>71</sup> Komercinio nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2015 IV ketv., Ober-Haus

<sup>72</sup> Ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2015-2016 metai, Inreal

<sup>73</sup> Šį Vilniaus planas, 2016

<sup>74</sup> Ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2012/2013, Inreal

<sup>75</sup> Ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2014/2015, Inreal

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	49	51	0

Paskutiniiais metais ekonominė situacija, darbo užmokesčio augimas, mažėjantis nedarbo lygis kuria palankias sąlygas prekybos patalpų augimui. Tačiau, nepaisant teigiamų signalų, rinką labiausiai veikia esamų prekybos centrų rekonstrukcijos ar plėtra. Prisidėjo ir naujų plotų statyba dėl „Lidl“ atėjimo.

2015 metų rugsėjo mėnesį duris pirkėjams atvėrė prekybos centro „Nordika“ pirmasis etapas, kuris rinkai pasiūlė virš 15 tūkst. kv. m. prekybinio ploto. „Nordika“ tapo didžiausiu projektu sostinėje nuo pat 2009 metų antrojo pusmečio (kuomet buvo atidarytas prekybos centras „Ozas“). Taip pat 2015 metų pabaigoje buvo pilnai baigtos nedidelio (apie 5 tūkst. kv. m. prekybinio ploto) prekybos centro statybos Linkmenų g., kuriame pagrindiniu nuomininku tapo prekybos tinklo „Rimi“ parduotuvė, dar įsisteigė beveik 15 smulkesnių nuomininkų<sup>76</sup>.

Bendrai nuo 2010 metų Vilniuje išduoti 127 leidimai prekybos pastatų statybai. Priešingai negu administracinės paskirties, šie statiniai kur kas mažiau koncentruojasi Vilniaus centre: didelė dalis leidimų išduota ne tik Šnipiškių ar Naujamiesčio seniūnijose, bet ir gyvenamuosiuose rajonuose, tokiuose kaip Pašilaičiai, Fabijoniškės, Jeruzalė, Baltupiai, Pilaitė, Naujininkai<sup>77</sup>.

Nors Lietuvos ekonomika auga, didėja vidaus vartojimas, tačiau tai negarantuoja, jog visiems prekybininkams pavyks sėkmingai išsilaikyti prekybos centruose. Pastebima gana aktyvi nuomininkų kaita didmiestinių prekybos centruose, ypač didžiuosiuose, kur kai kurie mažiau žinomi ir silpnesni prekybininkai nutraukė veiklą. Visgi, prekybinių plotų paklausa yra pakankama, tad pasitraukusių nuomininkų vietą gana greitai užima nauji nuomininkai, o neužimtumo lygis išlieka žemas. Nors ekonominės sąlygos prekybos centrų plėtrai jau kuris laikas išlieka palankios, plėtotojai į šį segmentą investuoja atsargiai. Visų pirma, tai gana rizikingas segmentas, nes prekiaujama ne pirmo būtinumo prekėmis, be to, vis daugiau iššūkių įprastinei prekybai kelia augantis internetinių parduotuvių populiarumas, tad ilgalaikėje perspektyvoje prekybos centrų ploto poreikis gali net mažėti<sup>78</sup>.

#### 4.14.3 Gamybinės ir sandėliavimo patalpos

2014 metais išduoti 102 statybą leidžiantys dokumentai pramonės-sandėliavimo ir 54 komerciniams objektams. Tarp naujų didelių gamybinės paskirties objektų paminėtina Aukštųjų technologijų tyrimų centras Vilnius, Mokslininkų g. 6A UAB "BOD Group" 30.000 m<sup>2</sup>.

Kaip teigiama „Newsec“ ataskaitose, gamybinių įmonių dydis mažėja, atsiranda tendencija keliems gamybininkams veikti viename pastate. Taip pat dažnai gamybinės įmonės žvalgosi už Vilniaus m. ribų. Remiantis LNTPA lūkesčių ataskaita, investicijos į sandėliavimo objektus visoje Lietuvoje auga nuosaikiai.<sup>79</sup>

2015 metų pabaigoje pramonės sektoriaus lūkesčiai prastėjo. Prognozuojamas stabilizacijos laikotarpis pramonės segmente turėtų atitinkamai veikti ir sandėliavimo patalpų rinką – paklausa naujoms nuomojamos patalpoms ar „build to suit“ tipo objektams, greičiausiai, taip pat mažės<sup>80</sup>.

Vieninteliame Vilniuje neišnuomotų patalpų lygis išliko stabilus, nepaisant to, kad 2015 metais Vilniuje buvo atidaryti du nauji logistikos centrai, kurie rinką papildė apie 14 tūkst. kv. m. nuomojamo ploto.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis (pav. Nr. 4.14.3-1), pramoninės ir sandėliavimo paskirties pastatų plotas nuo 2005 metų iki 2015 metų išaugo 629 tūkst. kv. m. Vidutiniškai per metus buvo pastatoma 57 tūkst. kv. m. šios paskirties pastatų. 2005-2007 metus buvo statoma apie 60 tūkst. kv. m. 2009 metais buvo išvystyta 170 tūkst. kv. m. patalpų, tuo tarpu 2010-2012 šio tipo statybos ženkliai krito ir tik 2015 metais pasiekė 50,5 tūkst. kv. m. Lyginant su kitų negyvenamosios paskirties pastatų statyba, 2015 metais pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai sudarė mažiau nei trečdalį visų baigtų statyti naujų negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto Vilniaus mieste.

<sup>76</sup> Komercinio nekilnojamojo turto rinkos komentaras, 2015 IV ketv., Ober-Haus

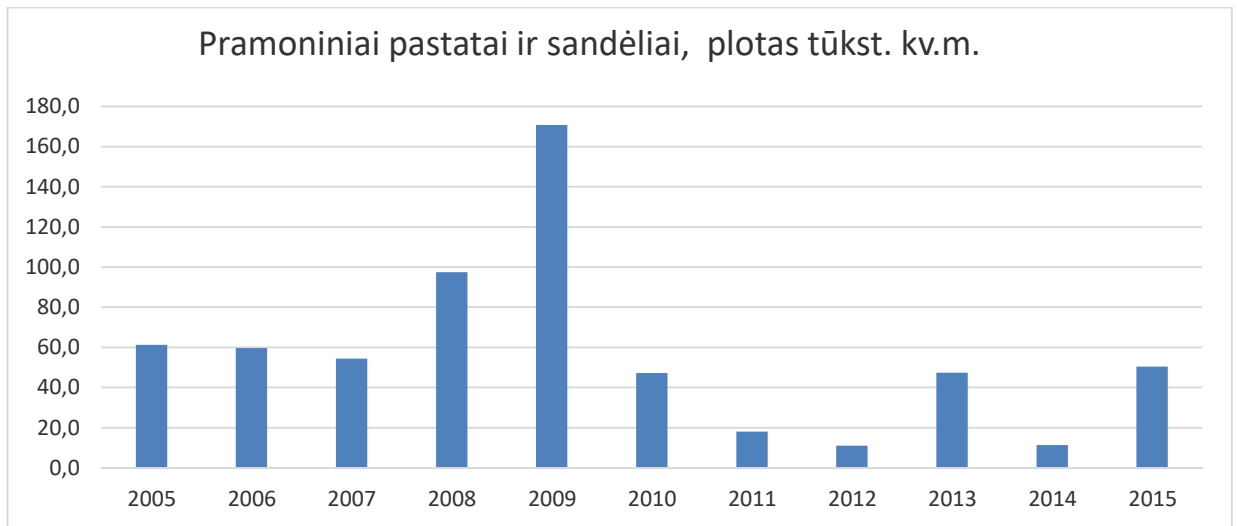
<sup>77</sup> Šį Vilniaus Planas

<sup>78</sup> Ekonomikos ir NT rinkos apžvalga 2015-2016 metai, Inreal

<sup>79</sup> Newsec apžvalga, 2016

<sup>80</sup> Inreal 2015-2016 m. ataskaita

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	50	51	0



Pav. Nr. 4.14.3-1. Pramoninių pastatų ir sandėlių plotas. Šaltinis: LR Statistikos departamentas, 2016 m.

Lyginant su biurų statyba, pastaroji buvo daug spartesnė- per tą patį laikotarpį biurų buvo pastatoma 70,55 tūkstančių kv. m per metus.

Analizuojant modernių logistikos centrų užimtumą Lietuvoje matyti, kad Vilniuje logistikos centrų užimtumas išlieka didžiausias - 2015 m. 4 ketvirtyje tebuvo 5 proc. Laisvų sandėlių patalpų, tuo tarpu kai Kaune laisvų sandėlių plotas viršijo 20 proc., o Klaipėdoje – 15 proc.<sup>81</sup>

Apskritai kalbant apie gamybinius ir sandėliavimo pastatus, ši rinka yra gana konservatyvi. Viena vertus, Vilniuje nėra daug tuščių pastatų, kurie būtų nepanaudojami gamybos arba sandėliavimo tikslams. Kita vertus, dažnai naujos užsienio kompanijos, norinčios gaminti Lietuvoje, ieško jau pastatyto pastato, kurį galėtų išsinuomoti, jos nenori pačios investuoti į pastatų statybą. Tokia situacija apskunkina Vilniaus galimybes pritraukti gamybos srities investuotojus.

<sup>81</sup> Šaltinis "Inreal ataskaita" 2016

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP 16-23	51	51	0