

Pavojingiausi mikrorajonai Vilniuje: mažos būsto kainos suvilioja tik drąsiausius



Justina Maciūnaite

2020 m. sausio 24 d. 05:30

Rinkdamiesi būstą, naujakuriai sudaro visą reikalavimų sąrašą: aA patraukli kaina, kokybiškas pastatymas ir įrengimas, strategiškai patogi vieta, draugiška kaimynystė ir dar daug kitų. Tačiau kiek dėmesio skiriama mikrorajonų saugumui įvertinti ir nusikalstamumui išanalizuoti? Patys gyventojai tikina, kad nusikaltimų skaičius nėra pagrindinis veiksnys, lemiantis sprendimą dėl būsimos gyvenamosios vietos, tačiau nekilnojamojo turto ekspertai pastebi, kad kai kurių vietovių žmonės vis dėlto vengia, nors būstų kainos ten gerokai mažesnės.



© DELFI / Andrius Ufartas

Nusikalstamumas nebuvo lemiamas rodiklis

Ko gero, daugeliui Lietuvos miestų, o tarp vietinių gyventojų – ir rajonų, klijuojamos tam tikros etiketės. Kalbant apie didžiausią ir daugiausia gyventojų turintį Lietuvos miestą – Vilnių, apie tam tikrus jo mikrorajonus taip pat yra susiformavęs geras arba blogas įvaizdis. NT specialistai pastebi, kad tuose rajonuose, apie kuriuos susidariusi ne kokia nuomonė, kuriuose išaugę nusikalstamumo rodikliai, būstas perkamas rečiau, o jo kainos – mažesnės nei likusioje sostinės dalyje. Tačiau būstą

pirkti planavę ar jau įsigiję vilniečiai tikina, kad nusikalstamumo statistika nėra sprendimą pirkti ar nepirkti lemiantis veiksnys.

„DELFI būstas“ neseniai Vilniuje būstą pirkusių naujakurių pasiteiravo, kiek jų pasirinkimą dėl gyvenamosios vietos lėmė nusikalstamumo statistika mikrorajonuose.

Vilnietė Viktorija pasakoja, kad butą rinkosi iš Žirmūnuose, Šiaurės miestelyje, [Antakalnyje](#), [Šnipiškėse](#) esančių daugiabučių. Sprendimą lėmė buto kaina ir šiandien mergina gyvena Žirmūnuose, tačiau, anot Viktorijos, jeigu būstą rinktųsi šiuo metu, svarstytų ir apie Naujamiestį.

„Šie rajonai tuo metu atrodė kaip pats tas viduriukas – ne per toli iki darbo ir ne per toli iki Senamiesčio. Norėjosi, kad susisiekimas būtų paprastas – nereiktų per daug laiko praleisti spūstyse, o šiltą dieną būtų galima ir pėsčiomis nueiti pasivaikščiojant iki centro. Tiesa, jei rinkčiausi dabar, praėjus ketveriems metams, daugiau pasidairyčiau ir po Naujamiestį – susisiekimas šiame mikrorajone taip pat labai geras, nemažai draugų įsikuria būtent šioje Vilniaus dalyje“, – būsto paieškas prisimena mergina.



© DELFI / Kiril Čachovskij

Viktorija tikina, kad atkreipdavo dėmesį į nusikalstamumo statistiką, kuri skelbiama viename iš NT pardavimo portalų, tačiau, anot jos, tai nebuvo jos sprendimą lemiantis veiksnys. „Peržvelgus „miegamuosius“ rajonus buvo matyti, kad panaši statistika yra nemažoje dalyje Vilniaus – vieną mėnesį nusikalstamumas augęs viename rajone, kitą – kitame. Pagaliau tai nebuvo lemiamas rodiklis renkantis, galbūt būtų turėjęs daugiau įtakos, jei būčiau galvojusi apie konkrečią vietą Šnipiškėse. Pagrindinis aspektas visgi išliko kaina ir buto būklė“, – aiškina vilnietė.

Pirko būstą jau pažįstamoje vietovėje

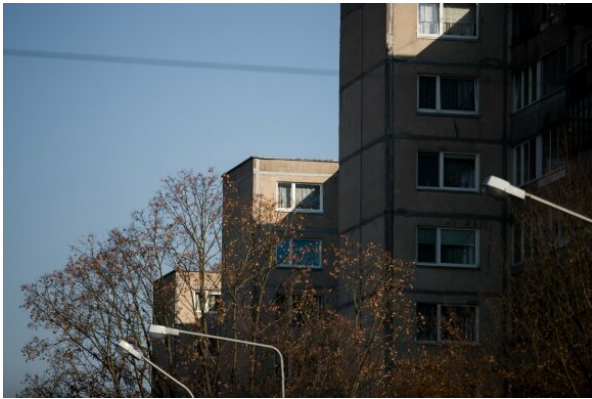
Justas, butą įsigijęs taip pat Žirmūnuose, pasakojo, kad gyvenamosios vietos ieškojo Antakalnio, Justiniškių, Karoliniškių, Šnipiškių, Žirmūnų mikrorajonuose. Be to, vilnietis nesakė „ne“ ir toliau nuo miesto centro esančiam Perkūnkiemiui. Tiesa, šis mikrorajonas jį labiau domino kainoms palyginti.

„Apžiūrėjau gal 10 butų skirtinguose rajonuose. Pagrindinės problemos buvo atstumas iki darbo (centro) ir vieta automobiliui pastatyti prie namo. [Justiniškėse](#) būčiau pirkęs 100 proc., bet, kai reikėjo apžiūrėti butą, automobilį palikau už kokio kilometro, tai iškart atsisakiau šios vietos. Nusipirkau Žirmūnuose, nes arčiau centro, vietos automobiliui pastatyti pilna, patogus susisiekimas (į darbą važiuoju viešuoju transportu). Antakalnyje per brangu buvo, o, jei arčiau centro nuo Antakalnio, – dar brangiau, todėl irgi netiko“, – kaip rinkosi būstą, pasakoja Justas.

Vaikinas tikina, kad domėdamasis būstu [Karoliniškėse](#) ir Justiniškėse viename iš NT skelbimų portalų jis tikrino nusikalstamumo statistiką tuose rajonuose, tačiau, išsirinkęs butą Žirmūnuose, saugumo tame rajone netikrino – čia jis nuomojo būstą, todėl vietovė jam buvo pažįstama.

Problemiškų rajonų atsisakė iškart

Vilnietė Aistė pasakoja, kad būstą rinkosi Žvėryno, Naujamiesčio, Šnipiškių ir Žirmūnų



© DELFI / Domantas Pipas

mikrorajonuose, nes iš visų šių rajonų centrą galima pasiekti pėsčiomis. Jos pasirinkimas – Šnipiškės. „Nesi priklausomas nuo autobusų tvarkaraščių, taksi ar kitų transporto priemonių. Be to, šiose miesto dalyse statomi butai gana kompaktiški, todėl jų kaina vis dar yra įkandama. Pagaliau pasirinkimą nulėmė miesto plėtros plano analizė – kur ir kokie objektai bus statomi, kur tiesiami keliai, gerinama infrastruktūra. Dėl tos priežasties pasirinkau Šnipiškės“, – sako Aistė ir priduria į nusikalstamumo statistiką visai nežiūrėjusi, nes mano, kad visas Vilnius yra saugus miestas.

Štai Rūta, būstą įsigijusi Naujamiestyje, namų dairėsi Žvėryne, Naujamiestyje, Senamiestyje, Užupyje, nes norėjo gyventi kilometro spindulio nuo centro, kad atstumus įveiktų pėstute. Anot jos, būstas Žvėryne ir Užupyje jei buvo neįperkamas, o apie variantus Naujininkuose ir Savanorių prospekte ji net nesvarstė dėl viešai skelbiamos nusikalstamumo statistikos rodiklių šiuose rajonuose. Tiesa, moteris būstą pirkė prieš daugiau nei 5 metus, todėl šiandien situacija gali būti pasikeitusi.

Kad nusikalstamumo statistika padėjo kai kuriems būsto pasiūlymams pasakyti „ne“, tikina ir vilnietė Eglė, įsikūrusi Bajoruose. Pašnekovė pasakoja, kad dvejus metus gyvenusi pačiame [Vilniaus centre](#), Trakų gatvėje, būsto ji ieškojo toliau nuo miesto šurmilio, tačiau apie butą prieštaringai vertinamuose rajonuose nesvarstė.



© DELFI / Andrius Ufartas

„Rinkomės iš tolimesnių rajonų – [Lazdynėlių](#), Karoliniškių – ir panašiai. Mums patiko vieno vystytojo siūlomi NT objektai ir jie mums pasiūlė butų skirtinguose rajonuose – netoli „Panoramos“ ir Bajoruose. Iš pradžių aš į šį rajoną žiūrėjau skeptiškai, nes viešojo transporto infrastruktūra ten nėra gerai išvystyta, tačiau nuosavu automobiliu pasiekti centrą galima. Tad teko įsigyti antrą automobilį. Būsto prie „Panoramos“ atsisakėme, nes buvo per arti centro. Mūsų butas labai patogioje vietoje, neturime langų į kaimynus ir pan.“, – savo būsto paieškas prisimena Eglė.

Statistika realios situacijos neparodo

Kai kuriems naujakuriams išaugusi nusikaltimų statistika viename ar kitame mikrorajone nėra veiksnys, kuris nulemtų, kad neverta čia rinktis būsto. Vilnietis Kęstutis pasakoja gyvenęs ne viename Vilniaus mikrorajone, trijuose jis turėjęs nuosavą būstą. Pasak Kęstučio, spręsti apie mikrorajono saugumą ir tinkamumą jame gyventi pagal nusikaltimų rodiklius – ne visada yra geras pasirinkimas.

„Gyvenau įvairiuose rajonuose, pradedant nuo Senamiesčio, Užupio, Antakalnio, baigiant Šeškinę, Naujamiesčiu, Vilkpėde, Rasų gatve. Kiekvieną kartą ieškodamas būsto nežiūrėjau nusikalstamumo statistikos, nors ją gali numanyti net nežiūrėdamas. Galiu pasakyti iš savo asmeninės patirties, kad yra priešingai, nei rodo nusikalstamumo rodikliai, viešojo nuomonė ar išankstiniai nusistatymai.



© DELFI / Andrius Ufartas

Pavyzdžiui, aš manau, kad [Užupis](#) yra vienas nesaugiausių rajonų <...>, nes ten gyvena ir asocialių asmenų. Aš gyvenau Užupyje pusantrų metų ir jaučiausi gana nesaugiai. Tai yra populiarus rajonas, jame verda naktinis gyvenimas, kai vaikšto ir išgėrusių žmonių. Tad rajonus aš skirstyčiau į tankiai gyvenamus ir į daug lankomus. Senamiesčio prieigos, [Naujininkai](#), [Naujamiestis](#), Užupis man psichologiškai buvo nesaugūs rajonai. Pavyzdžiui, tos pačios Rasos, kurios yra labai netoli Senamiesčio, vis tiek yra nesaugios, nes įvairiais tikslais lankosi ten negyvenantys asmenys“, – patirtimi dalijasi pašnekovas.

Jis tęsia, kad 5 metus gyveno Šeškinėje, kuri taip pat buvo užsitarnavusi ne itin patrauklaus mikrorajono įvaizdį, tačiau, anot Kęstučio, jis čia jautėsi kaip niekur saugiai.

„Jaučiausi kaip niekur saugus, nes tai yra „miegamasis“ rajonas, nors žmonių ten nemažai. Daug kas sakė, kad ten iš esmės gyvena nekokios reputacijos, žemesnes pajamas gaunantys žmonės, bet gyventojų tankumas rodo, kad rajonas yra gana stebimas, kaimynai aktyvūs. Yra ta saugi, aktyvi kaimynystė. Ir net jei ir yra girtaujančių kompanijų, tai tokiuose rajonuose tai – vietinė publika, jie vieni kitus žino. Ir aš, pavyzdžiui, Šeškinėje, bet kuriuo paros metu eidamas į parduotuvę, jaučiausi savas, nors ir sėdi kiemuose kompanijų“, – pasakoja pašnekovas ir priduria, kad kurį laiką gyveno ir [Vilkpėdėje](#), taip pat ne kokią reputaciją turinčiame rajone.

„Šis rajonas visada buvo pagarsėjęs kaip narkomanų lankoma vieta, ypač miškeliai ir pan. Prieš 10 metų aš ryte dar rasdavau švirkštų, pastaruosius 5 metus jų nebematau. Tai arba kažkur tie narkomanai dingo, arba susitvarkė rajonas. Šiaip aš ten jaučiausi saugus, nes visi vieni kitus pažįsta“, – patirtimi dalijasi Kęstutis.

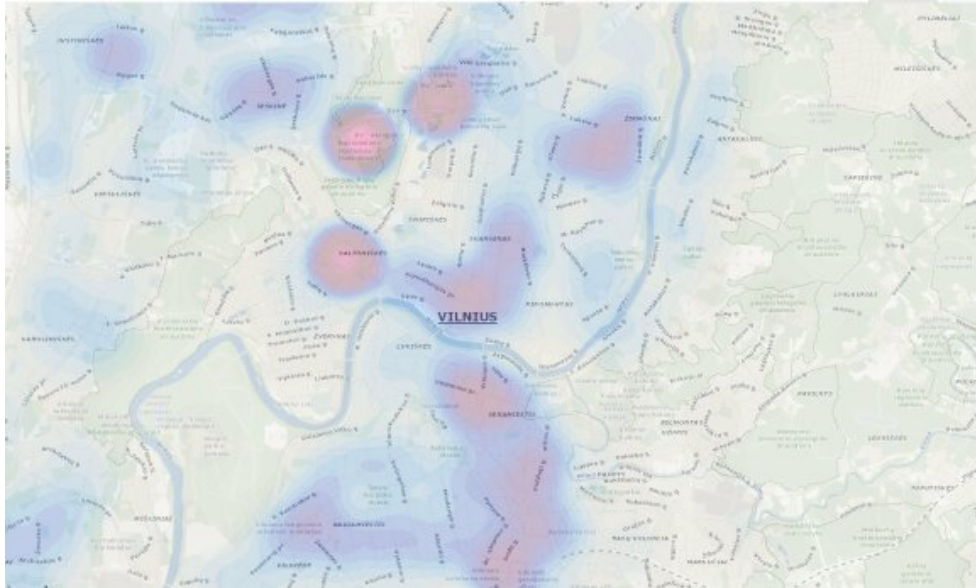


© DELFI / Andrius Ufartas

Anot pašnekovo, renkantis butą reikia pasidomėti, kokia yra reali situacija rajonuose, o ne remtis plika statistika: „Gali jaustis daug saugiau kieme, kuriame pažįsti tą problemišką jaunimą ir pan. nei Senamiestyje, kuriame visi susvetimėję ir, iškilus bėdai, tau niekas nepadės.“

Didžiausias nusikalstamumas – Senamiestyje

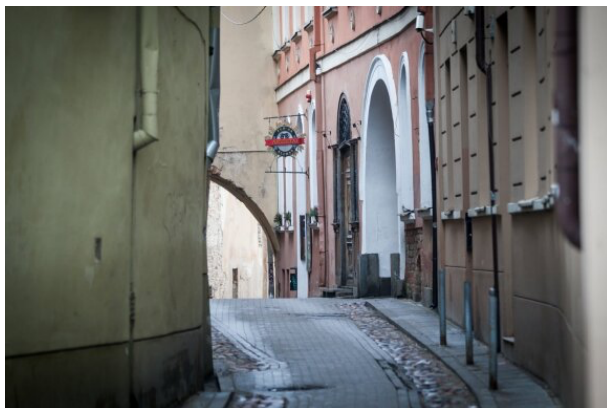
Dauguma „DELFI būsto“ kalbintų pašnekovų tikino, kad, ieškodami gyvenamosios vietos, nesvarstė pasiūlymų Naujininkuose, Savanorių prospekte, Stoties rajone, [Naujojoje Vilnioje](#). Tačiau ar ištis šiuose mikrorajonuose yra didesnis nusikaltimų skaičius? Kaip rodo naujausias viešai prieinamas Nusikalstamų veikų žinybinio registro duomenų žemėlapis (naujausi duomenys – 2016 metų), dar prieš ketverius metus didžiausias nusikalstamų veikų tankis užfiksuotas Šeškinėje. Žemėlapyje išsiskiria ir Senamiesčio teritorija, Naujamiestis (ties Žemaitės gatve, Savanorių prospektu), nusikalstamų veikų rodikliai didesni Žirmūnuose, Perkūnkiemyje. Mažesnis nusikalstamų veikų tankis užfiksuotas Pašilaičių, Fabijoniškių, Justiniškių mikrorajonuose. Tąkart nusikalstamų veikų tankiu neišsiskyrė [Baltupiai](#), [Viršuliškės](#), [Žvėrynas](#), [Jeruzalė](#) ir dar keli [Vilniaus mikrorajonai](#).



Vilniaus karštieji taškai (Informatikos ir ryšių departamentas)

Nagrinėjant praėjusių, 2019, metų statistiką, matyti, kad, pavyzdžiui, Justiniškėse 1 km fiksuotos 437 nusikalstamos veikos (įtraukti nužudymai, sunkūs sveikatos sutrikdymai, nesunkūs sveikatos sutrikdymai, išžaginimai, automobilių vagystės, vagystės iš automobilių, vagystės iš gyvenamųjų patalpų, kitos vagystės, plėšimai, sukčiavimai, turto sunaikinimai, įtraukimai į prostituciją, nusikalstamos veikos, susijusios su disponavimu narkotinėmis medžiagomis, viešosios tvarkos pažeidimai, kitos nusikalstamos veikos), Antakalnyje – 16, Baltupiuose – 239, [Fabijoniškėse](#) – 494, Karoliniškėse – 116, Lazdynuose – 193, Markučiuose – 60, Naujamiestyje – 1101, Naujininkuose – 411, Naujojoje Vilniuje – 148, Pašilaičiuose – 394, [Pilaiteje](#) – 209, Senamiestyje – 1278, Šeškinėje – 646, Šnipiškėse – 645, Užupyje – 219, Viršuliškėse – 332, Žirmūnuose – 369, Žvėryne – 143.

Išsamesnę statistiką galite rasti [ČIA](#).



Nors tokia statistika nereikėtų pasitikėti aklai, NT ekspertai sako, kad mikrorajonuose, kuriuose nusikalstamumo rodikliai didžiausi, būstas perkamas rečiau, o jo kainos mažesnės. Tiesa, ši taisyklė negalioja Senamiesčiui: turėti būstą Senamiestyje vis dar laikoma prestižu ir to nekeičia net nusikalstamumo rodikliai. Kita vertus, reikia prisiminti, kad būtent šioje zonoje verda visas naktinis gyvenimas, kurio metu išplieskia daugiau konfliktų.

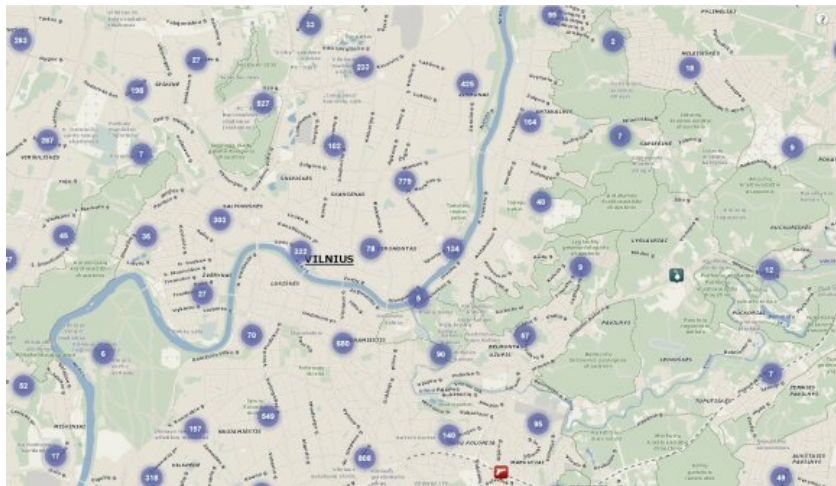
© DELFI / Orestas Gurevičius

NT kainas lemia trumpuoju laikotarpiu

„Inreal“ grupės nekilnojamojo turto analitikė Kotryna Griško „DELFI būstui“ pasakoja, kad ne tik Vilniuje, bet ir visoje Lietuvoje problemiškais, mažiau patraukliais rajonais laikomi tie, kuriuose gyvena problemiški, mažiau socialinių įgūdžių turintys gyventojai.

„Todėl padidėja ir nusikalstamumas tuose rajonuose, pats rajono įvaizdis tampa negeras. Pirkėjai tokį rajoną aplenkia ir nesirenka jame būsto, renkasi kituose rajonuose. Bet tai gali keistis“, – mano NT ekspertė.

Ji tęsia, kad vienas iš pavyzdžių galėtų būti Vilniuje esančios Šnipiškės, kurios visai neseniai buvo nelabai gerą reputaciją turintis mikrorajonas, tačiau, pradėjus čia vystyti naujus NT projektus, rajono įvaizdis gerėja.

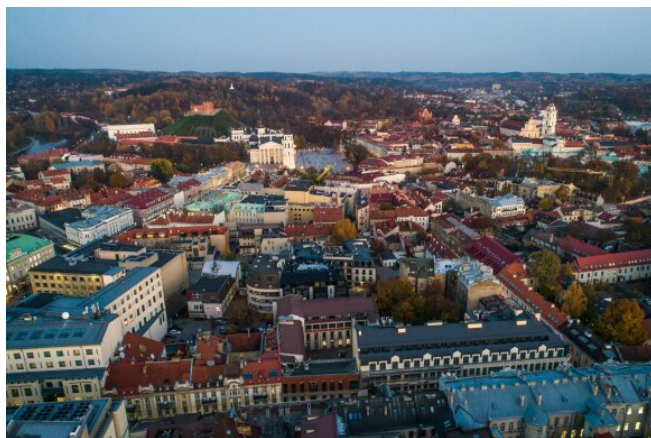


Nusikalstamumo rodikliai Vilniuje (Informatikos ir ryšių departamentas)

„Pradėjo keistis gyventojai, atsirado labiau išsilavinusių, turinčių socialinių įgūdžių, ir ta kaita prasidėjo, todėl atitinkamai pradėjo augti rajono įvaizdis, prestižas, auga ir NT kainos. Taip pat stoties rajonas, kurį vystytojai po truputį atranda, – anksčiau ten tikrai buvo didelis nusikalstamumas, galbūt nelabai geri žmonės sukdavosi, bet atsirandantys viešbučiai, turistų srautai, gyvenamoji statyba pradeda keisti to rajono veidą ir **NT kainas**“, – pabrėžia K. Griško.

Pasak pašnekovės, prie potencialą suklestėti turinčių mikrorajonų Vilniuje galima priskirti ir Markučius. K. Griško pažymi, kad po kelerių metų šis rajonas taps patrauklesnis, nes, vystant naujus NT projektus, čia kelsi naujakurių, jaunų šeimų.

Paklausta, kaip NT kainas ir patrauklumą lemia nusikaltimas, įvykęs tame mikrorajone, NT analitikė K. Griško sako, kad vienas įvykis per tam tikrą laikotarpį gali turėti nežymų poveikį, tačiau ilguoju laikotarpiu kardinaliai keisti būstų kainų viename ar kitame „miegamajame“ rajone jokia nusikalstama veika neturėtų. Bet jeigu įvykiai jau tampa tendencija, o ne išimtimi, tokiu atveju rajonas tampa mažiau patrauklus ir jo NT kainos krenta.



„Kalbant, pavyzdžiui, apie Karoliniškes, net jeigu pagrobimas būtų buvęs tikras, tai ilguoju laikotarpiu NT kainoms toks įvykis tikrai neturėtų įtakos. Kol žmonės tą įvykį prisimena, tai rajono patrauklumas prislopęs, sumažėjęs, kainos gal irgi nežymiai kritusios. Bet žmonės yra žmonės ir dalykus pamiršta, be to, jie vertina savo prioritetus, kur norėtų gyventi“, – aiškina NT analitikė.

© DELFI / Šarūnas Mažeika

Delfi

Filename: Koliokviumo užduotis 2020-04-20 .docx
Directory: /Users/manokompiuteris/Library/Containers/com.microsoft.
Word/Data/Documents
Template: Normal.dotm
Title:
Subject:
Author: Microsoft Office User
Keywords:
Comments:
Creation Date: 20/04/2020 09:48:00
Change Number: 9
Last Saved On: 03/12/2020 11:51:00
Last Saved By: Gintautas Sakalauskas
Total Editing Time: 31 Minutes
Last Printed On: 19/03/2021 11:41:00
As of Last Complete Printing
Number of Pages: 6
Number of Words: 1 813
Number of Characters: 14 990 (approx.)