

Sukurta
in real

NAUJASIS VILNIAUS CENTRAS

INREAL APŽVALGA
2018 M. RUGSĖJIS



Robertas Žulpa, INREAL analitikas

Robertas analitiku nekilnojamojo turto srityje dirba daugiau nei 6 metus. INREAL grupėje jis yra atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą nekilnojamojo turto klausimais, finansinių projektų modelių sudarymą. Aktyviai dalyvauja grupės įmonių turto įsigijimo sandoriuose.

NAUJAJAM VILNIAUS CENTRUI – 18 METŲ

Naujasis Vilniaus miesto centras „pilnametystę“ sutiko užauginęs 21 verslo centrą ir 15 naujų gyvenamųjų pastatų, kuriuose nuo 2000 metų išplėtotą beveik 480 tūkst. kv.m nekilnojamojo turto (NT). Tai – sparčiausiai augusi ir tebeauganti sostinės teritorija, kurios tankis skatina tolesnę geografinę plėtrą.

Komercinio NT plėtra

[Gyvenamojo NT ir infrastruktūros plėtra →](#)

[Naujieji miesto centrai Rygoje ir Taline →](#)

Vilniaus naujojo miesto centro (NMC) istorija prasidėjo 2000-aisiais, kai dešiniajame Neries krante vyko pirmųjų didžiųjų sostinės verslo centrų statybos. Pirmieji verslo centrai, pradėję formuoti naują verslo teritoriją, buvo Geležinio Vilko (Pieštukas) bei IBC verslo centrai. 2002 metais Ukmergės gatvės daliai buvo suteiktas Konstitucijos prospekto pavadinimas, o 2004 metais dėl išaugusių automobilių ir pėsčiųjų srautų ši gatvė buvo išplatinta bei įgavo dabartinį pavidalą. Netrukus čia įsikūrė Vilniaus miesto savivaldybė, „Europos“ verslo-prekybos centras ir Europos aikštė. Šie projektai suteikė postūmį tolimesnei teritorijos plėtrai. Vienas po kito pradėjo dygti nauji verslo centrai, bankų centrinės būstinės. Užklupusi pasaulinė finansų krizė keliems metams pristabdė įsibėgėjusią NMC plėtrą. Statybos atsigavo tik 2012-2013 metais ir intensyviai tęsiasi iki šiol. Konstitucijos prospektui įgijus nemažą pastatų tankį, miesto verslo centras pradėjo plėstis geografiškai ir šiuo metu apima Saltoniškių, Žalgirio, Rinktinės gatves. Per antrąją plėtros etapą buvo pastatyti tokie išskirtiniai, apdovanojimų nekilnojamojo turto ir architektūros srityse sulaukę verslo centrai kaip Baltic hearts, K29, Quadrum, Green hall 2 ir kt. Per 18 metų Vilniaus NMC išplėtotą daugiau nei 370 tūkst. kv. m. komercinio NT ploto ([1 lentelė](#)). Plėtra intensyviai vyksta ir toliau – šiuo metu prasidėjusios ar netrukus startuos dar bent 14 verslo centrų statybos. Jie NMC teritoriją papildys apie 220 tūkst. kv. m ([2 lentelė](#)). Tikėtina, jog netolimoje ateityje šioje zonoje pamaty-

sime ir daugiau plėtojamų projektų, kadangi NMC teritorijoje yra bent keletas plėtrai tinkamų neužstatytų didelio ploto sklypų ar konversijai tinkamų objektų, kuriuose galimos įvairios paskirties objektų statybos.

Pastaraisiais metais NMC intensyviai vyksta ir viešbučių plėtra. 2018-ais metais šioje teritorijoje buvo atidaryti net trys: Courtyard by Marriott (199 kambariai), Ibis Vilnius Centre (164 kambariai) bei Radisson Blu Hotel Lietuva (165 kambariai) tinklų viešbučiai. Rinktinės gatvėje šiuo metu vyksta DoubleTree by Hilton (174 kambariai) viešbučio statybos. Konstitucijos pr. plėtrai rengiamas k18B kompleksas, kuriame įsikurs 210 kambarių Radisson Red viešbutis.

Vilniaus naujasis centras ir jo geografinė plėtra



INREAL iliustracija



Naujasis Vilniaus centras 2004 liepa. INREAL foto archyvas

1 lentelė. Išplėtoti komercinio NT projektai naujajame Vilniaus centre nuo 2000 m.

	Adresas	Projektas	Bendras plotas, m²	Atidarymo metai
1	Geležinio Vilko g. 18A	Geležinio Vilko verslo centras	5 440	2001
2	A. Juozapavičiaus g. 6	IBC	24 600	2002
3	Konstitucijos pr. 3	Vilniaus miesto savivaldybė	15 060	2004
4	Konstitucijos pr. 7	Europa	17 100	2004
5	Žalgirio g. 88	Žalgirio verslo centras	4 500	2004
6	Žalgirio g. 92	Kernavė	10 140	2006
7	Saltoniškių g. 10C	Saltoniškių trikampis	1 605	2007
8	Saltoniškių g. 2	Danske banko būstinė	9 840	2007
9	Lvovo g. 25	Vilniaus verslo uostas (3 burės)	60 400	2008
10	Konstitucijos pr. 20A	"Swedbank" centrinė būstinė	43 100	2009
11	Upės g. 21	Green hall	11 730	2009
12	Ukmergės g. 120	Baltic Hearts	10 500	2014
13	Konstitucijos pr. 29	K29	14 250	2015
14	Konstitucijos pr. 21	Quadrum (North and East)	62 000	2016
15	Žalgirio g. 90	City	20 000	2016
16	Upės g. 23	Green hall 2	8 570	2016
17	Žalgirio g. 135	135	8 400	2017
18	T. Narbuto g. 5	Narbuto 5	5 100	2017
19	Saltoniškių g. 7	S7 I	11 800	2017
20	Lvovo g. 105A	Park Town I	7 200	2017
21	Saltoniškių g. 9B	Link	20 000	2018
Iš viso:			371 335	

INREAL duomenys

2 lentelė. Vystomi ar planuojami komercinio NT projektai naujajame Vilniaus centre

	Adresas	Projektas	Plotas, m ²
1	Giedraičių g. 3	3 burė	18 500
2	Rinktinės g. 3	Business Stadium West	15 500
3	Saltoniškių g. 7	S7 II	15 000
4	Saltoniškių g. 7	S7 III	15 000
5	Lvovo g. 105A	Park Town II	22 000
6	Ukmergės g. 124	Asgaard Keys	7 100
7	Konstitucijos pr. 21B	Quadrum South	11 000
8	G. Baravyko g. 4	SEB būstinė	12 700
9	Rinktinės g. 3	Business Stadium North	16 000
10	Krokuvos g. 18/ 20, Lvovo g. 37	VC	23 000
11	Konstitucijos pr. 18	K18b	35 400
12	Upės g. 9	CUP verslo centras	5 900
13	Upės g. 21	Green hall 3	2 800
14	Šeimyniškių g. 28	Teismų pastatas	20 500
Iš viso:			220 400

INREAL duomenys

Gyvenamojo NT ir infrastruktūros plėtra

Vilniaus NMC plėtojamas ne tik komercinis, bet ir gyvenamasis nekilnojamasis turtas. Sostinės „šanchajumi“ vadintos Šnipiškės per 18 metų pasikeitė neatpažįstamai. Nuo 2000-ųjų čia išvystyta bent 15 būsto projektų ([3 lentelė](#)), pastatyta 108 tūkst. kv. m gyvenamojo ploto. Šnipiškių projektai pradžioje sunkiai skynėsi kelių gyvenamojo būsto pirminėje rinkoje šiandien laimi konkurencinėje kovoje galėdami pasiūlyti išskirtinai gerą vietos-kokybės ir kainos santykį. Šiuo metu Šnipiškėse plėtojama ar netrukus bus pradėta vystyti dar bent 14 būsto projektų ([4 lentelė](#)).

NMC aktyviai tvarkoma ir viešoji infrastruktūra. Neries senvagės slėnį ketinama pritaikyti rekreacijai ir aktyviam poilsiui. Čia bus nutiesti dviračių takai, jungiantys Ozo g. su Konstitucijos pr., įrengti pėsčiųjų takai, sutvarkyti želdiniai. Neries senvagės slėnį planuojama atnaujinti iki 2018 metų pabaigos, o dviračių takų sistemą sutvarkyti – iki 2020 metų. Apleista teritorija tarp Lvovo ir Geležinio vilko gatvių virs Japonišku sodu su ežeru miesto centre. Buvusio Žalgirio stadiono teritorijoje įrenginėjama pėsčiųjų promenada. Projekte numatoma derinti vandens, apšvietimo, želdinių ir laisvalaikio infrastruktūros sprendinius. Planuojama tvarkyti ir Kernavės, Giedraičių bei Daugėlišio gatves, kurios dar labiau integruotų gyvenamąjį Šnipiškių mikrorajoną į NMC ir sujungtų aplinkines gatves asfaltuotos dangos keliais. Naujoji Kernavės gatvė, sujungianti Lvovo ir Žalgirio gatves, turėtų būti trijų eismo juostų su atskiru dviračių taku. Planuojamas gatvės ilgis – apie 680 metrų. Šioje atkarpoje numatomos 5 viešojo transporto stotelės. Giedraičių gatvėje abipus gatvės numatoma formuoti viešąsias erdves, žaliuosius plotus, įrengti modernias eismo saugos priemones. Daugėlišio gatvėje ketinama rekonstruoti važiuojamąją dalį, įrengti šaligatvius, apšvietimą, inžinerinius tinklus.

Naujieji miesto centrai Rygoje ir Taline

Naujasis Rygos centras yra dešiniajame Dauguvos krante, kiek toliau senosios miesto dalies. Naujojo centro plėtra prasidėjo Skanste 24,5 ha teritorijoje. 2006 metais, atidarius Rygos areną, čia kūrėsi ne tik vietinės įmonės, bet ir tarptautiniai verslai. Čia – didžiausia Latvijos sostinėje verslo centrų koncentracija, kuri dar vis auga. 2017 metų viduryje šioje miesto dalyje rinką papildė modernus 24 tūkst. kv. m bendro ploto verslo centras „Place Eleven“. 2020 metais planuojama baigti pirmąjį „New Hanza“ etapą, kuris pasiūlytų dar 21,3 tūkst. kv. m, o iki 2033 metų planuojama baigti vystyti visą 340 tūkst. kv. m kompleksą, kurį sudarys komercinis pastatas, viešbutis, konferencijų salė ir gyvenamieji pastatai.

Ülemiste City – Talino naujasis centras – išsidėstęs atokiau nuo senamiesčio, strategiškai patogioje vietoje, šalia Talino-Tartu ir Talino-Sankt Peterburgo autostradų. 36 ha teritorijos plėtos pradžia – 2005 metai, kai buvo nuspręsta, jog miestui

reikalingas centras, kuriame kursis pažangios įmonės. Šiuo metu teritorijoje jau yra 81 tūkst. kv. m modernių erdvių verslui ir 120 tūkst. kv. m pramonės paskirties pastatų. Iki 2025 metų planuojama, kad bendra erdvė verslui sieks apie 200 tūkst. kv. m, o gyvenamojo ploto – 125 tūkst. kv. m.



Šnipiškės. 2018 gegužė. INREAL foto archyvas

3 lentelė. Įvykdyti gyvenamojo NT projektai naujajame Vilniaus centre nuo 2000 m.

	Adresas	Projektas	Aukštų skaičius	Plotas, m²	Statybų pabaiga
1	Linkmenų g. 5	Linkmenų g. 5	5	5 600	2004
2	Juozapavičiaus g. 3	Delfino namas	13	9 400	2005
3	Žalgirio g. 92	Žalgirio g. 92	8	5 700	2005
4	Juozapavičiaus g. 9A	Nida	11	15 000	2007
5	Olimpiečių g. 1	Karaliaus Mindaugo apartamentai	6	5 000	2008
6	Konstitucijos pr. 15	Arfa (I etapas)	13	8 446	2006
7	Lvovo g. 89	Skilties apartamentai	7	2 609	2011
8	Daugėlišio g. 5	Koriai	8-11	11 401	2015
9	Linkmenų g. 6	Link parko	7	1 500	2015
10	Rudnios g. 8	Žalgirio namai	7	6 502	2016
11	Krokuvos g. 73	Krokuvos 73	6	5 481	2016
12	Žalgirio g. 135	Žalgirio 135	9	6 254	2017
13	Olimpiečių g. 3	Pilies apartamentai	4	12 120	2017
14	Ceikinių g. 2	Rinktinės urban	9	7 113	2018
15	Rinktinės g. 3A	Centro rezidencija I	7	5 866	2018
Iš viso:				107 992	

INREAL duomenys

4 lentelė. Vystomi ar planuojami daugiabučiai projektai naujajame Vilniaus centre

	Adresas	Projektas	Aprašymas
1	Konstitucijos pr.	#Tower	Statomas 29 aukštų daugiabutis
2	Žalgirio g.	<u>Miesto Ritmu</u>	Statomas 114 butų daugiabutis
3	Rinktinės g. 3A	Centro rezidencija II	Statomas 115 butų daugiabutis
4	Ceikinių g. 15	Rinktinės urban II	Statomas 187 butų daugiabutis
5	Lvovo g. 81	Centro duetas	Statomas 90 butų daugiabutis
6	Kernavės g. 4, 6, 10, 12	Kernavės g. 4,6,10,12	Planuojamas daugiabutis
7	Linkmenų g. 13, 15	Linkmenų g. 13, 15	Planuojamas daugiabučių kvartalas
8	Lvovo g. 79	Lvovo g. 79	Planuojamas 102 butų daugiabutis
9	Daugėlišio g. 33A	Daugėlišio g. 33A	Planuojamas 159 butų daugiabutis
10	Kernavės g. 45	Kernavės g. 45	Planuojamas 150 butų daugiabutis
11	Kernavės g.	Kernavės g. (adresas nesuteiktas)	Planuojamas 5 aukštų daugiabutis
12	Kintų g. 13	Kintų g. 13	Planuojamas 4 aukštų daugiabutis
13	Kernavės g. 15	Kernavės g. 15	Planuojamas 7-11 aukštų daugiabutis
14	Kintų g. 3.	Kintų g. 3	Planuojamas 20 butų daugiabutis

INREAL duomenys

Apie INREAL grupę:

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupę, kurią sudaro: UAB „Inreal valdymas“, UAB „Inreal“ ir UAB „Inreal GEO“ teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Jose šiuo metu dirba virš 90 darbuotojų 11-oje šalies miestų. Per daugiau nei 20 veiklos metų įgyvendinta virš 50 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. 2015/16, 2016/17 ir 2017/18 metais INREAL grupei buvo suteiktas Nacionalinio Nugalėtojo vardas prestižiniame Europos verslo apdovanojimų konkurse (European Business Awards).

T. Narbuto g. 5, 08015 Vilnius

+370 5 273 0000

www.inreal.lt

f in

