

## BŪSTO RENOVACIJOS TERITORINIAI SKIRTUMAI LIETUVOJE: METROPOLINIŲ MIESTŲ ATVEJIS

Nedas Laurinavičius<sup>1</sup>, Donatas Burneika<sup>1,2\*</sup>

<sup>1</sup>*Vilniaus universiteto Chemijos ir geomokslų fakulteto Geomokslų instituto Geografijos ir kraštotvarkos katedra,  
M. K. Čiurlionio g. 21/27, LT-03101 Vilnius*

<sup>2</sup>*Lietuvos socialinių mokslų centro Sociologijos instituto Regionų ir miestų tyrimų skyrius,  
A. Goštauto g. 9, LT-01108 Vilnius*

*El. paštas: nedaslaur@gmail.com; donatas.geo@gmail.com*

DOI: <https://doi.org/10.5200/GM.2021.2>

---

Laurinavičius N., Burneika D. THE HOUSING RENOVATION IN THE METROPOLITAN CITIES OF LITHUANIA. *Geografijos metraštis*, 54, 2021.

**Abstract.** The paper analyzes the spatial differentiation of housing renovation processes in Lithuania and in its metropolitan cities – Vilnius, Kaunas and Klaipėda in particular. Based on scientific, legal, and other literature related to the topic, the study identifies the general features of the Lithuanian housing renovation policy and distinguishes the main factors influencing the spatial differences of housing modernization processes. The analysis carried on secondary statistical data allowed to reveal huge differences of housing renovation at the level of Lithuanian municipalities. The spatial differentiation of renovation does not correspond to existing differences of economic development and incomes of population in municipalities. The territorial differentiation of renovation processes inside Lithuanian metropolitan cities is analyzed in the second part of the paper. The results of the analysis revealed the tendencies of spatial processes of housing policy in the three largest cities of the country. The renovation processes are highly differentiated in urban space and the socially least successful areas have the lowest share of renovated housing stock. The renovation policy has essentially no territorial priorities, therefore its impact on urban segregation and urbanized landscape is accidental and potentially negative.

References 30. Figs 4. Table 1. In Lithuanian, summary in English.

**Keywords:** housing policy, housing sector, social housing, housing modernization, welfare state.

---

### Įvadas

Gyvenamasis būstas yra kiekvieno žmogaus socialinės ir ekonominės gerovės dalis, tačiau ne tik jo prieinamumas, bet ir jo kokybė yra svarbi. Būsto renovacijos politiką reiktų laikyti ne tik energetinio efektyvumo, bet ir socialinės arba, konkrečiau, būsto politikos dalimi. Kadangi gyvenamieji namai yra dominuojantis elementas miesto pastatų fonde, būsto renovacijos politika daro didelę įtaką ir miesto kraštovaizdžiui, aplinkos kokybei ir visam miesto įvaizdžiui bei jo patrauklumui, todėl renovacijos politika glaudžiai susijusi ir su urbanistine, ekonomine bei kraštotvarkos politikomis.

Lietuvai atkūrus nepriklausomybę ir perėjus prie rinkos ekonomikos, būsto politika vis labiau grindžiama liberalizmo principais: valstybinis sektorius vis labiau atsiribojo nuo problemų, susijusių su gyvenamuoju būstu, ir traukėsi iš socialinio būsto sektoriaus (Leona-

---

\* Spausdintoje Geografijos metraščio versijoje yra klaida – D. Burneikai trūksta vienos institucijos prieskyros. D. Burneika atstovauja abi nurodytas institucijas: Vilniaus Universitetą bei Lietuvos socialinių mokslų centrą.

vičius, Žilys, 2009; Aidukaitė, 2013). Mažėjantis valstybės vaidmuo, aprūpinant gyventojus būstu, iš dalies galėtų būti kompensuojamas augančiu jos vaidmeniu būsto renovacijos srityje.

Be socialinių veiksnių, bet kokia būsto politika turi ir geografinių pasekmių. Vykdamas vienokią ar kitokią būsto politiką, keičiamas gyventojų pasiskirstymas (erdvinė segregacija) mieste, keičiama būsto rinka ir miesto gyvenamoji aplinka bei gyvenimo sąlygos. Renovacijos procesų erdvinė diferenciacija faktiškai gali padidinti arba sumažinti gyvenimo ir gyvenamosios aplinkos kokybės skirtumus. Žinant, kad renovacijos procesai reikalauja papildomų finansinių sąnaudų iš pačių namo gyventojų, galima kelti hipotezę, kad renovacijos procesai intensyviau vyksta ten, kur telkiasi aukštesnio socialinio statuso gyventojai, o renovuoti, todėl patrauklesni, bet brangesni būstai pritrauks labiau pasiturinčius gyventojus. Tokiu atveju stichiniai renovacijos procesai galėtų skatinti socioerdvinę segregaciją, kuri vis labiau diferencijuoja ir taip poliarizuotas mūsų didmiesčių erdves (Burneika ir kt., 2017). Taigi iš esmės pozityvus miesto veidą ir gyvenimo sąlygas gerinantis procesas gali turėti ir neigiamų pasekmių. Šiuo tyrimu siekiama išanalizuoti ir teritoriniu aspektu įvertinti, kaip Lietuvos savivaldybes, ypač didžiųjų – Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos — miestų erdves, keičia daugiabučių namų renovacijos procesas. Renovacija suprantama kaip vienas iš daugiabučių modernizavimo procesų, bet straipsnyje nagrinėjami tik su energetinio efektyvumo didinimu susiję jo aspektai. Kitaip sakant, daugiabučio renovacija neišvengiamai suprantama kaip jo modernizacija, bet pats modernizavimas gali apimti ir kitus būsto kokybės gerinimo aspektus (ne kiekviena modernizacija yra traktuojama kaip renovacija).

Parama būsto renovacijai, priežiūrai ir eksploatacijai yra viena būsto politikos sričių (Clapham, 2018; Aidukaitė, Lipnevič ir kt., 2014). Plačiąja prasme būsto politiką (angl. *housing policy*) galima apibrėžti kaip socialinės politikos sritį, apimančią visus valdžios veiksmus, kurie turi įtakos šalies būsto rinkai ir su ja susijusiems procesams skirtinguose teritoriniuose lygmenyse: miestuose, miesteliuose ir kaimuose (Clapham, 2018). Šiame straipsnyje nagrinėjami būtent būsto renovacijos, skirtos didinti namų energetinį efektyvumą, erdviniai skirtumai. Siekiama daugiau pabrėžti renovacijos socialinius ir urbanistinius, o ne energetinius aspektus. Renovacija suprantama kaip procesas, keičiantis tiek gyvenamojo būsto patrauklumą, tiek jo išlaikymo kaštus, tiek įgijimo kainą, tiek gyvenamosios aplinkos estetinį vaizdą.

## **Ankstesnių tyrimų apžvalga ir naudoti metodai**

Lietuvoje yra nemažai mokslinių publikacijų, skirtų įvairiems būsto politikos aspektams (Lipnevič, 2012; Aidukaitė, 2013; 2014; Aidukaitė, Lipnevič ir kt., 2014). Pokomunistinėse valstybėse vykstantys būsto politikos pokyčiai taip pat sulaukia nemenko mokslininkų dėmesio (Tsenkova, 2006). S. Arbaci savo publikacijoje atskleidžia Vakarų Europos būsto sistemų, gerovės valstybių ir etninės segregacijos ryšius (Arbaci, 2007). Kadangi Vakarų Europos šalyse daugiabučių rajonuose telkiasi daugiau mažesnes pajamas turinčios socialinės grupės, renovacijos procesai čia glaudžiai siejami su socialine būsto politika (Watt, 2017). Miesto renovacija pokomunistinėse šalyse vyksta daugiausia remiantis privačia iniciatyva, nes absoliuti dauguma butų yra privačios nuosavybės, o miesto valdžia prarado pagrindinio veikėjo vaidmenį (Tosics, 2005). Dėl šios priežasties rinkos jėgos yra pagrindinis veiksnys, lemiantis renovacijos procesus, kurie vyksta tiek centrinėse miesto dalyse, tiek industriniuose rajonuose (Tolnai, 2018). Skiriasi ir daugiabučių mikrorajonų vaidmuo apgyvendinimo sistemoje, nes pokomunistinėse šalyse juose gyvena didžioji dalis gyventojų, todėl ir jų socialinė sudėtis žymiai magesnė (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017; Marin & Chelcea, 2018).

Lietuvoje pastaruosiu dešimtmečiu buvo vykdoma nemažai tyrimų, skirtų socialinės segregacijos (rezidencinės diferenciacijos) procesams miestuose, dažnai akcentuojant socialiniu požiūriu „stagnuojančius“ sovietinių daugiabučių rajonus. Socioerdvinė segregacija daugiausia pasireiškia aukštesnės klasės gyventojams koncentruojantis priemiestinėse ir centrinėse (gentrifikuotose) miestų regionų dalyse. Nors permainingas daugumoje sovietinių daugiabučių mikrorajonų vyksta minimaliai, bet viso miesto kontekstuose jos po truputį „atsilieka“. Sovietiniuose daugiabučiuose socialinės diferenciacijos procesai taip pat vyksta skirtingai – mažesnes pajamas gaunančių ir mažiau kvalifikuotus darbus dirbančių, etniškai margesnių grupių koncentracija didėja nevienodu tempu, o labiausiai šie procesai pastebimi blogesnės kokybės (senesniuose) nepalankios geografinės padėties (šalia industrinių rajonų) esančiuose daugiabučiuose (Žilys, 2015; Burneika ir kt., 2019; Valatka ir kt., 2016).

Viena svarbiausių Lietuvos būsto sektoriaus problemų – daugiabučių namų modernizavimas ir gyventojų iniciatyvų vaidmuo jame – išsamiai analizuojama A. Lipnevič straipsnyje (Lipnevič, 2015). J. Alchimovienės disertacijoje atliktas tyrimas, siekiant įvertinti daugiabučių namų renovacijos efektyvumą ir remiantis darnaus vystymo principais pasiūlyti optimalų pastatų atnaujinimo darnumo įvertinimo metodą (Alchimovienė, 2012). Su būsto renovacijos erdvine sklaida siejamus miesto erdvės vystymosi aspektus nagrinėja tik keletas Lietuvos autorių ir jų darbai daugiausia skirti Vilniaus mieste vykstančių procesų analizei. Vilniaus daugiabučių namų atnaujinimo proceso teritorinė raiška išsamiai nagrinėjama S. Ščerbinskaitės ir D. Krupickaitės straipsnyje (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017). Atliktame tyrime teigiama, jog Vilniaus miesto daugiabučių namų modernizavimo politika nėra optimali: pasigendama erdvinio suvokimo vystant renovacijos procesus, kadangi atnaujinimo darbai vis dar yra orientuoti į pavienius pastatus, neatsižvelgiant į poreikį renovuoti gyvenamąją aplinką. Vilniaus daugiabučių renovavimo procesus socialinės gyventojų sudėties kontekste nagrinėjo ir B. Szabo bei D. Burneika. Buvo pastebėta, kad renovacijos procesai ir toliau vyksta labai netolygiai erdvėje, o jų intensyvumas priklauso nuo gyvenamojo kvartalo padėties ir jo socialinės sudėties (Szabo, Burneika, 2020).

#### *Naudoti duomenys ir analizės metodai*

Šis tyrimas paremtas daugiausia kiekybiniais tyrimo metodais, o antrinių (statistinių) duomenų analizė yra pagrindinis tyrimo metodas. Pagrindinė tyrimo problema – vieningos daugiabučių namų atnaujinimo statistikos bazės Lietuvoje tyrimo metu nebuvo. Daugiabučių namų renovacijos rodikliai buvo rinkti iš antrinių duomenų šaltinių: 1998–2012 m. nacionalinio lygmens duomenys gauti remiantis Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos ataskaitomis ir moksliniais straipsniais; 2013–2019 m. nacionalinio ir savivaldybių lygmens duomenys susisteminti gavus 2013 m. įsteigtos valstybinės įstaigos Būsto energijos taupymo agentūra duomenų prieigas (šiuo metu vykstantys renovacijos procesai gali būti stebimi pagal šios agentūros teikiamus duomenis (IVPK Informacinės..., 2021) arba Lietuvos renovacijos žemėlapi – <https://map.betal.lt/>). Šiame darbe, ieškant atvaizduoti renovacijos procesų teritorinę raišką Lietuvos didžiuosiuose miestuose, detalesnio lygmens duomenys buvo sukaupti remiantis miestų savivaldybių renovuoto gyvenamojo būsto fondo sąrašais, savivaldybių veiklos ataskaitomis.

Siekiant atskleisti bendrąsias Lietuvos ir šalies savivaldybių būsto fondo charakteristikas, taip pat naudoti Lietuvos statistikos departamento duomenys: 2000–2019 m. baigtų sta-

tyti butų ir statybą leidžiančių dokumentų skaičius, tradicinių būstų plotas pagal nuosavybės formą Lietuvoje. 2011 m. Lietuvos Respublikos visuotinio gyventojų ir būsto surašymo duomenys pasitelkti norint perteikti būstų statybos teritorinio pasiskirstymo ypatumus miestų savivaldybėse ir pamatyti išsamesnį visuminį tiriamojo reiškinių vaizdą. Naudoti detaliausio teritorinio lygmens – surašymo apylinkių – duomenys. Vienam teritoriniam vienetui (surašymo apylinke) tenkantis vidutinis gyventojų skaičius 2011 m. siekė nuo 450 iki 600 gyv., o tyrimui panaudoti 1695 minėti teritoriniai vienetai: Vilniaus miesto savivaldybė suskirstyta į 873 surašymo apylinkes, Kauno m. sav. – į 541 ir Klaipėdos m. sav. – į 281. Be minėtų duomenų, darant išvadas ir apibendrinimus, naudotos Nacionalinės žemės tarnybos prie Ūkio ministerijos valstybės įmonės Registrų centras Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių metinių apskaitų duomenys (2012–2019), Lietuvos statistikos departamento oficialios einamosios statistikos gyvenamojo būsto fondo, pastatų statybos ir gyventojų darbo užmokesčio rodikliai.

Iš surinktų statistinių duomenų, siekiant atlikti vizualinę analizę, buvo parengtos kartoschemos, kurioms sudaryti naudotas ArcGIS programinės įrangos paketas. Dėl tam tikrų duomenų trūkumo (analizuojamų miestų savivaldybės veda nevisiškai vienodą renovacijos procesų statistiką) Kauno mieste renovacijos proceso teritoriniai ypatumai buvo atvaizduoti neįtraukiant iš dalies renovuotų daugiabučių namų, o Klaipėdos miesto kartoschemoje buvo įtraukti tik du taškiniai sluoksniai: įvykdyti renovacijos projektai ir vykdomi renovacijos projektai. Visi kartoschemų taškiniai objektai vektorizuoti rankiniu būdu remiantis miestų savivaldybių socialinio būsto fondo sąrašuose pateiktais adresais ir savivaldybių pateiktais modernizuotų pastatų sąrašais.

Siekiant įvertinti didžiuosius miestus Lietuvos būsto rinkos kontekste, pirmiausia atlikta lyginamoji analizė Lietuvos savivaldybių lygmeniu. Atlikta vizualinė kartografuotų statistinių duomenų analizė, kurios tikslas – įvertinti šalies savivaldybių renovuotų neefektyvių daugiabučių kiekį, atnaujinimo procesų efektyvumą lemiančius veiksniai ir savivaldybių indėlį renovacijos procesų sėkmei. Tai atlikus, pereita prie didžiųjų miestų struktūros, socialinių būstų ir būstų renovacijos teritorinės raiškos pažinimo.

## **Būstų renovacijos procesai Lietuvos savivaldybėse**

Pasenęs būsto fondas ir jo kokybė ypač aktuali Lietuvos būsto sistemos problema. Lietuvos gyventojų gyvenimo kokybė būsto požiūriu po truputį gerėja, nes jei 1995 m. naudingas plotas, tenkantis vienam gyventojui, siekė 20 m<sup>2</sup>, tai, 2018 m. duomenimis, vienam gyventojui teko 35,5 m<sup>2</sup> naudingojo ploto. Viena vertus, naudingojo ploto rodikliai didėja dėl vis augančių naujų gyvenamųjų namų statybos apimčių, tačiau, kita vertus, tą lemia neigiami šalies demografiniai rodikliai.

Kiek prastesnėmis tendencijomis pasižymi gyvenamojo būsto modernizacijos sritis, nes daugiabučių namų atnaujinimo tempai Lietuvoje vis dar yra labai maži. Po valstybės būsto fondo privatizacijos didžioji dalis gyventojų (daugiau nei 60 proc.) gyvena senos statybos (pastatytų iki 1990 m.) daugiabučiuose namuose. Daugiabučių namų atnaujinimo politika aktyviai pradėta taikyti tik įpusėjus antram nepriklausomybės dešimtmečiui – 2005 m. (2004 m. patvirtinus Lietuvos būsto strategiją ir daugiabučių namų modernizavimo programą). Daugiabučiai gyvenamieji namai, pastatyti iki 1990 m., sudaro net 90 proc. viso Lietuvos daugiabučių gyvenamųjų namų fondo. Žemos kokybės ir mažo energetinio efektyvumo ma-

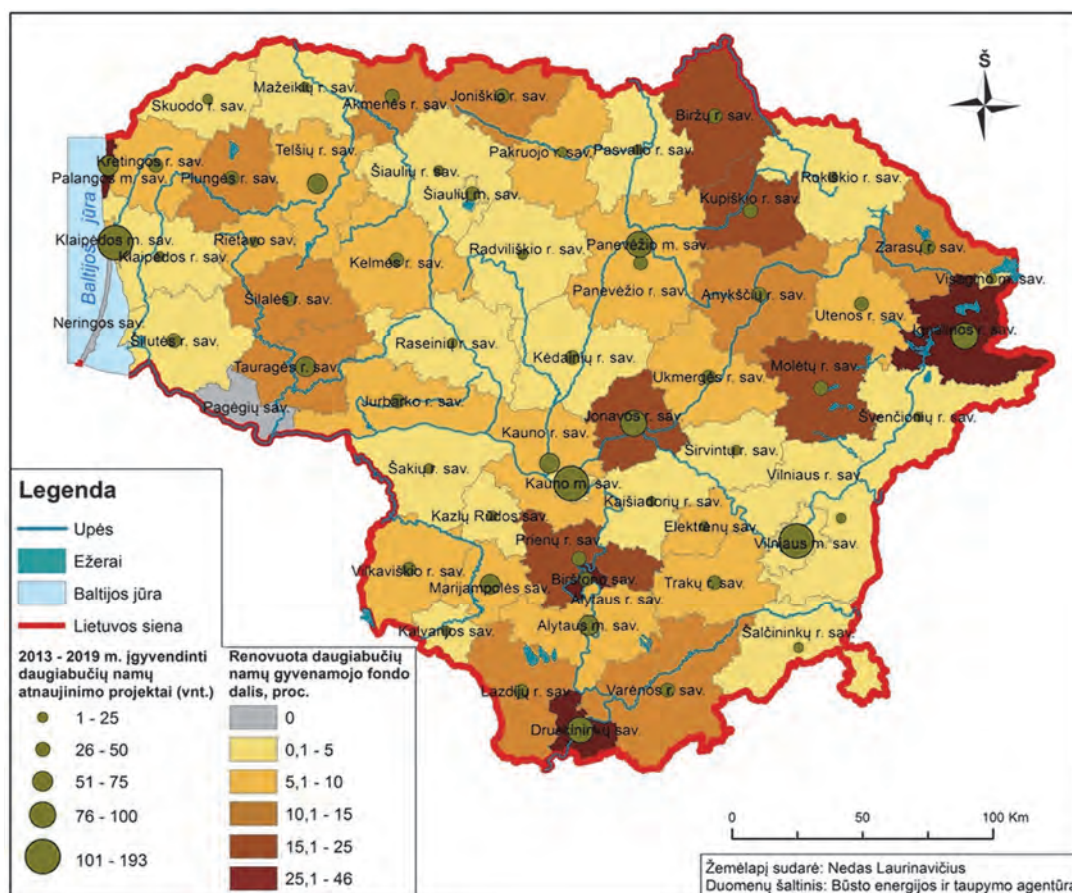
sinės statybos daugiabučių namų kvartalai „tapo opia problema tiek gyventojams, išleidžiantiems nemažą dalį savo pajamų šildymui (net 77,6 proc. gyventojų patirtų arba patiria didelę žalą dėl padidėjusių šildymo išlaidų), tiek valstybei, siekiančiai energijos efektyvumo ir nepriklausomybės didinimo“ (Ščerbinskaitė, Krupickaitė, 2017).

Siekiant išspręsti didelių šildymo kaštų problemą ir padidinti energijos vartojimo efektyvumą, 2005 m. daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programoje (Lietuvos Respublikos..., 2013) šalies vyriausybė iki 2020 m. užsibrėžė atnaujinti 70 proc. viso daugiabučių namų, statytų iki 1993 m., gyvenamojo fondo, taip sumažinant šiluminės energijos sąnaudas (iki 30 proc.) ir LR valstybės biudžeto išlaidas, skirtas socialiai remtinų asmenų būsto šildymo kompensavimui (iki 35 proc.). Tačiau, nors Lietuva jau spėjo „atšvesti“ trečiąjį nepriklausomybės dešimtmetį, remiantis Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis, 2020 m. pradžioje visiškai modernizuotų namų skaičius Lietuvoje siekia 2857, tai sudaro vos 7 proc. visų senos statybos daugiabučių namų fondo, arba 10 kartų mažiau nei buvo numatyta LR vyriausybės programoje.

Iki 2013 m. nė viena LR institucija nevedė einamosios statistikos apie renovacijos procesus savivaldybėse, todėl daugiabučių namų atnaujinimo procesų aktyvumą savivaldybėse galime įvertinti tik 2013–2019 m. laikotarpiu. Būtent nuo 2013 m. modernizacijos projektų mastai savivaldybėse ir yra aktualiausi: pradėjus antrąjį daugiabučių namų modernizavimo etapą Lietuvoje, savivaldybės tapo svarbiu renovacijos procesų dalyviu (atrenkant neefektyviausią energiją vartojančius pastatus bei pasirūpinant investiciniais planais), o dėl jų indėlio renovuojamų namų apimtys savivaldybėse ėmė sparčiau didėti. Per septynerius naujo renovacijos modelio gyvavimo metus šalyje pasirašyta 2821 rangos darbų sutartis, iš kurių buvo užbaigti 2403 renovacijos projektai. Apžvelgiant 2013–2019 m. įgyvendintus renovacijos projektus savivaldybėse (1 pav.), matyti, jog didžiausiais rodikliais pasižymi Lietuvos metropoliniai miestai: Vilnius (193 vnt.), Kaunas (182 vnt.) ir Klaipėda (142 vnt.). Vis dėlto santykiniai daugiabučių renovacijos tempai žymiai spartesni mažesniuose miestuose. Daugelis jų pasižymi didesne pagyvenusių žmonių dalimi, mažesniais darbo užmokesčiais, aukštesniais bedarbybės lygiais, tad galima teigti, kad regioniniai renovacijos tempų skirtumai prisideda prie gyvenimo kokybės teritorinių skirtumų mažinimo. Nepriklausomai nuo to, jog daugiausia energetiškai neefektyvių pastatų buvo atnaujinta Lietuvos didžiuosiuose miestuose, svarbu išskirti Druskininkų ir Palangos miestų bei Ignalinos ir Jonavos rajonų savivaldybes. Daugiau nei trečdalyje (23 savivaldybėse) Lietuvos savivaldybių 2013–2019 m. atnaujintų pastatų skaičius nesiekė 25 vnt., o vangiausiai į šį procesą įsitraukė mažosios Pagėgių ir Neringos savivaldybės, kur sovietinių daugiabučių labai mažai (abiejose rodikliai siekė 0). Itin maži renovacijos tempai Visagine, kuriame beveik visi būstai koncentruoti sovietiniuose daugiabučiuose, rodo, kad renovacijos tempams itin didelę reikšmę turi vietos veiksniai (socialinė, demografinė, etninė sudėtis, politinė valdžia ir kt., mažai bendrosios valstybės politikos įtakos turintys veiksniai).

Vertinant daugiabučių namų atnaujinimo statistiką pagal modernizuotų namų skaičių nuo viso savivaldybėse esančio senos statybos daugiabučių pastatų fondo, didieji šalies miestai atrodė silpnai. Klaipėdos mieste renovuota 10,4 proc. minėto būsto fondo (iš 60 Lietuvos savivaldybių – tai 27 rezultatas), Kaune – 4 proc. (42 vieta), o Vilniuje vos 3,5 proc. (46 vieta).

Pagal naująją daugiabučių renovacijos programą, valstybės subsidijų ir Europos struktūrinių fondų lėšomis yra dengiama 40 proc. renovacijos darbų išlaidų, o 60 proc. sumos turi



1 pav. Įgyvendinti renovacijos projektai ir atnaujintų daugiabučių namų fondo dalis Lietuvos savivaldybėse (Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis, 2020)

Fig. 1. Implemented housing renovation projects and share of renovated multiflat houses in municipalities (based on data of Housing energy efficiency agency, 2020)

padengti būsto savininkai (teikiamas kreditas su 3 proc. palūkanomis laikotarpiui iki dvidešimties metų arba savivaldybei dengiant kreditą – suma išmokama bendra komunalinių mokesčių surinkimo tvarka), tad finansinė gyventojų padėtis, be abejonės, turi įtakos renovacijos procesų mastui. Visgi atlikta analizė leidžia daryti prielaidą, kad tai nėra esminė renovacijos procesų aktyvumą savivaldybėse lemianti priežastis, nes mieste, kur gyventojų pajamos aukščiausios, renovacijos tempai lėčiausi. Kaip pagrindinius daugiabučių namų aktyvumą lemiančius veiksnius galima įvardyti savivaldybių ir visuomenės (gyventojų bei gyventojų bendrijų) iniciatyvas. Vienas geriausių to praktinių pavyzdžių – Ignalinos rajono savivaldybė. Dar prieš įsigaliojant naujai Lietuvos daugiabučių namų atnaujinimo programai, Ignalina tapo pirmąja Lietuvos savivaldybe, pradėjusia (2012 m.) alternatyvų modernizacijos programos modelį „Ignalinos EnerVizija“. Įgyvendinant šią programą, kurios esmė – iš gyventojų perimti visus organizacinius išpareigojimus bei projektų įgyvendinimo riziką, savivaldybė atliko vieną didžiausių renovacijos proveržių šalyje (Daugiabučių atnaujinimas..., 2019). Gyventojų aktyvumo veiksnys taip pat išlieka svarbus. Remiantis Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis (1 lentelė), 2013–2019 m. 19,4 proc., arba 547 vnt., įgyvendintų reno-

vacijos projektų buvo atlikta gyventojų iniciatyva. Iš jų net 60,8 proc. (333 vnt.) buvo užbaigti Kauno (118 vnt.), Klaipėdos ir Vilniaus (98 vnt.) miestų savivaldybėse. Didžiausią įtaką renovacijos projektų mastui gyventojai turėjo Klaipėdos miesto savivaldybėje: 82 proc. (117 vnt.) visų daugiabučių namų renovuota gyventojų iniciatyva. Kaune ir Vilniuje gyventojų iniciatyva atitinkamai modernizuota 65 proc. (118 vnt. iš 182) ir 51 proc. (98 vnt. iš 193) pastatų. Pastebėtina, jog visuomenės iniciatyvos daugiabučių namų atnaujinimo procese atliko svaresnę vaidmenį nei vietos savivaldos tik didžiuosiuose šalies miestuose ir Tauragės rajono savivaldybėje (gyventojų iniciatyva renovuota 61 proc. pastatų, arba 39 vnt. iš 64).

**1 lentelė.** Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektai, įgyvendinti pagal savivaldybių programas ir gyventojų iniciatyva (Būsto energijos taupymo agentūros duomenimis, 2020)

*Table 1. The share of renovation projects implemented by municipal programmes and residential initiatives (based on data of Busto energijos taupymo agentūra, 2020)*

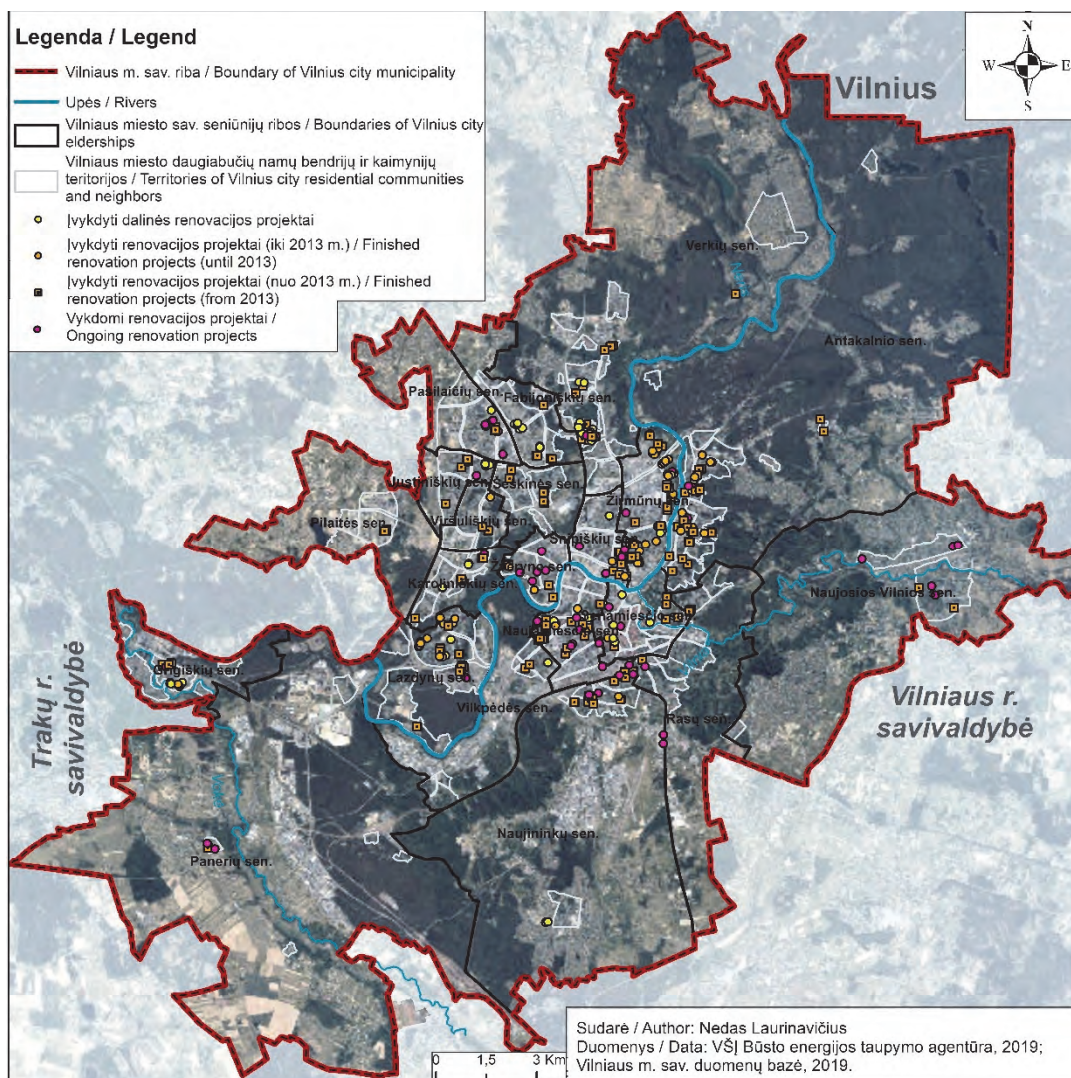
	Projektai, įgyvendinti pagal savivaldybių programas / Projects implemented by municipal programmes		Projektai, įgyvendinti gyventojų iniciatyva / Projects initiated by local communities	
	Skaičius / Number	Dalis, proc. / Share	Skaičius / Number	Dalis, proc. / Share
Klaipėda	117	82,4	25	17,6
Kaunas	118	64,8	64	35,2
Vilnius	98	50,7	95	49,3
Likusi Lietuva / Remaining Lithuania	175	32,0	372	68,0

## Daugiabučių namų modernizacijos proceso teritorinė raiška Lietuvos metropoliniuose miestuose

### *Būsto renovacija Vilniaus mieste*

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. būstų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje siekė 277 503 vnt., Kaune – 152 265 vnt. ir Klaipėdoje – 80 378 vnt. Visuose trijuose metropoliniuose daugiau nei 82 proc. visų būstų buvo įrengti daugiabučiuose (trijų ir daugiau butų) pastatuose.

Daugiabučiai gyvenamieji namai, statyti iki 1990 m., sudaro 78,5 proc. visų Vilniaus miesto savivaldybės administraciniame plote esančių daugiaaukščių namų, o daugiau nei trečdalį viso daugiabučių pastatų fondo (39 proc.) apima sovietinės statybos gyvenamieji kompleksai. Tad teoriškai 2020 m. pradžioje sostinė turėjo 5441 vnt. renovacijos reikalaujančių daugiabučių pastatų (likę 1486 vnt. – 1991 m. ir vėlesnės statybos). Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės duomenimis, pirmasis miesto daugiabutis buvo atnaujintas dar 2000 m., bet kiek aktyvesnis daugiabučių namų atnaujinimo procesas prasidėjo 2006 m., nes 2004 m. LR Vyriausybė patvirtino „Daugiabučių namų modernizavimo programą“ (Lietuvos Respublikos..., 2004). 2013 m., įtvirtinus naują daugiabučių atnaujinimo modelį, pagal kurį savivaldos įgijo galimybę prisidėti prie daugiabučių renovacijos, modernizacijos tempai paspartėjo: 2013–2019 m. laikotarpiu visiškai užbaigti 193 projektai. 50,7 proc. šių projektų buvo įgyvendinti gyventojų iniciatyva, o likę 50,3 proc. – savivaldybės iniciatyva. Dėl naujos programos renovacijos procesai augo: 2016 m. mieste renovuota daugiausia – 85 pastatai, 2020 m. pradžioje visiškai modernizuotų namų skaičius Vilniuje siekė 260 vnt., o tai sudaro 4,8 proc. viso Vilniaus daugiabučių namų fondo. 2020 m. buvo pradėti vystyti 55 nauji modernizacijos projektai.



**2 pav.** Renovacijos projektų teritorinė sklaida Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. (autorius N. Laurinavičius, Būsto energijos taupymo agentūros ir Vilniaus miesto savivaldybės duomenimis)

*Fig. 2. Distribution of housing renovation projects in Vilnius in 2020 (Author, N. Laurinavičius, based on data of Housing energy efficiency agency, 2020 and Data base of Vilnius city municipality)*

Apžvelgiant renovacijos projektų teritorinį pasiskirstymą Vilniaus mieste, pastebima (2 pav.), kad didžioji dalis daugiabučių namų, kuriems buvo atlikti (arba buvo atliekami 2020 m. pradžioje) atnaujinimo darbai, yra išsidėstę Verkių, Žirmūnų, Antakalnio ir Naujamiestio seniūnijose. Šiose seniūnijose yra 57,5 proc. visų įgyvendintų arba įgyvendinamų renovacijos projektų. Statistiškai didžiausiu įgyvendintų renovacijos projektų skaičiumi pasižymi Žirmūnų (visiškai modernizuotų namų – 60 vnt.), Antakalnio (42 vnt.) bei Naujamiestio (35 vnt.) seniūnijos. Tuo tarpu mažiausiais renovacijos rodikliais išsiskiria periferinės Vilniaus miesto seniūnijos: Vilkipėdės (3 vnt.), Panerių (3 vnt.), Rasų (6 vnt.), Pilaitės (6 vnt.), Naujosios Vilnios (7 vnt.). Mažesni renovacijos rodikliai naujausiuose sovietiniuose mikrorajonuose (Pilaitė, Fabijoniškės, Pašilaičiai) galėtų būti aiškinami namų amžiumi, bet nėra duo-



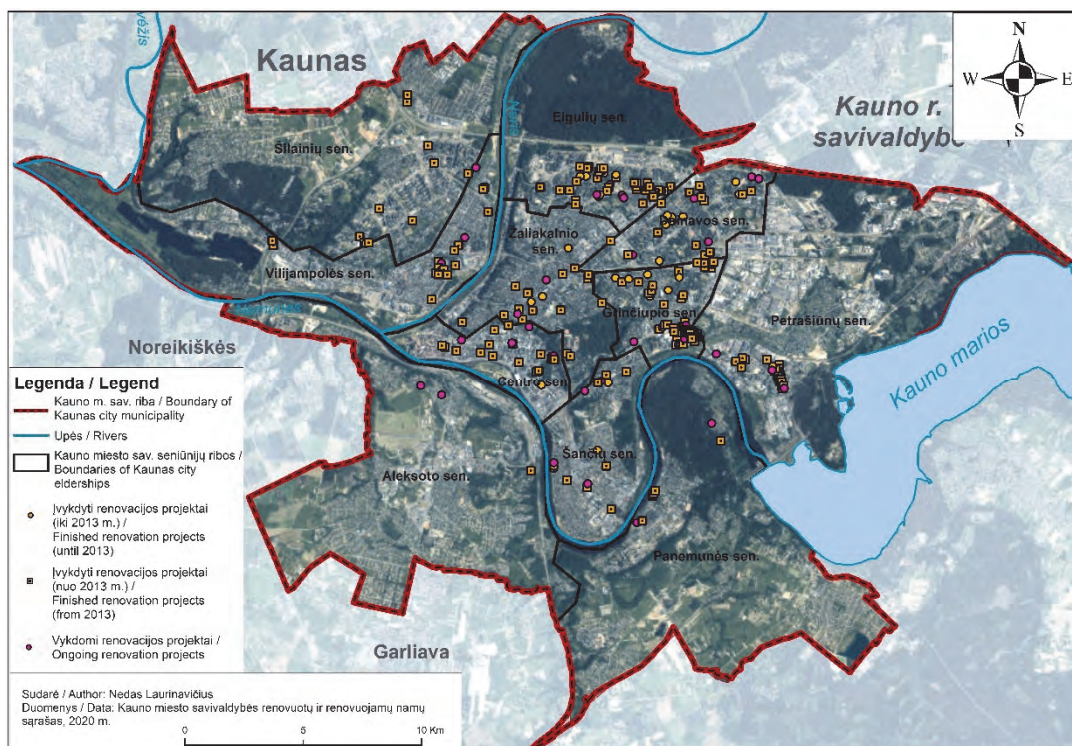
menų, kad šių mikrorajonų daugiabučiai pasižymėtų ryškiai geresnėmis energetinio efektyvumo savybėmis. Renovacijos skirtumai tarp tokio paties senumo būstų Žirmūnuose ir Karoliniškėse tikrai negali būti paaiškinami jų amžiaus skirtumais, tad vargu ar sovietinio pastato naujumas turi didelę įtaką renovacijos apimtims. Tiksliai skirtingą renovacijos procesų aktyvumą seniūnijose lemiančias priežastis be atskiro tyrimo nusakyti sudėtinga, tačiau akivaizdu, jog didesnė dalis modernizacijos projektų yra įgyvendinama kiek patrauklesnį įvaizdį, aukštesnes nekilnojamojo turto kainas turinčiuose Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose (Žirmūnų, Antakalnio, Naujamiesčio seniūnijose), kurie atitinkamai pasižymi ir socialiai stipresnių sluoksnių (pajamų, išsilavinimo, darbingumo atžvilgiu) koncentracija ir geresne geografine padėtimi. Visiškai kitokia padėtis būdinga pietinėje ir rytinėje miesto dalyje išsidėsčiusiems gyvenamiesiems rajonams (Rasų, Panerių, Vilkpėdės, Naujininkų, Naujosios Vilnios seniūnijose), kuriuose gyventojų etninė ir socialinė sudėtis gerokai magesnė (Burneika ir kt., 2017). Tikėtina, kad renovacijos idėjos patrauklumas priklauso ir nuo būsto kainos. Net jei renovacijos kaštai nesiskiria, „brangesniuose“ namuose renovacija yra santykinai pigesnė (sudaro mažesnę dalį bendros būsto kainos).

Siekiant senuose daugiabučių namų rajonuose sukurti darnią bei patrauklią gyvenimui aplinką ir sudaryti sąlygas gyventojų socialiniams, ekonominiams bei kultūriniais poreikiams patenkinti, daugiabučius namus reiktų modernizuoti ne po vieną, bet apimant visą jų kvartalą (Alchimovienė, 2012). Vis dėlto įgyvendintų kvartalinės renovacijos atvejų mieste iki 2020 m. nebuvo, nors pirmieji žingsniai kvartalinės renovacijos link buvo padėti 2013 metais. Remiantis savivaldybės įmonės „Vilniaus planas“ duomenimis, 2019 m. pabaigoje sostinėje buvo išskirti 29 kvartalai su 755 daugiabučiais namais, kuriuose per ateinančius kelerius metus numatoma užbaigti daugiabučių namų atnaujinimo procesus (Vilniaus miesto..., 2019). Didžioji šių kvartalų dalis išsidėsčiusi Žirmūnų, Antakalnio ir Justiniškių seniūnijose. Esminiai motyvai, nulėmę šių gyvenamųjų kvartalų pasirinkimą, yra pastatų energinės savybės ir jų būklė, gyventojų tankumas, pastatų užimamas plotas ir modernizuotų daugiabučių namų skaičius. Be kvartalinės renovacijos, savivaldybė daugiabučių namų atnaujinimo procesą skatina ir kitais būdais. Jau kelerius metus yra vykdoma Kaimynijų programa, pagal kurią vilniečiai gali atsinaujinti savo gyvenamąsias teritorijas, t. y. savo kiemo ar kvartalo infrastruktūrą (apšvietimą, automobilių stovėjimo aikštes, pėsčiųjų ir dviračių takus), žaliąsias erdves, vaikų žaidimų aikštes. Savivaldybė yra pasiruošusi sutvarkyti 28 kaimynijų teritorijas, kurios pasižymi didžiausiu atnaujintų daugiabučių namų skaičiumi (Vilniaus miesto..., 2019).

#### *Renovacijos procesai Kauno mieste*

Kauno miesto savivaldybė, lyginant su kitais analizuojamais miestais, pasižymi prasčiausia daugiabučių namų fondo padėtimi: net 93,1 proc. (4270 vnt.) viso daugiabučių namų fondo čia sudaro senos statybos (iki 1990 m.) pastatai. Renovuotų daugiabučių namų skaičius, 2020 m. duomenimis, siekia 221 vnt., o atnaujintų pastatų dalis sudaro 5,2 proc. minėto fondo. 17,6 proc. (39 vnt.) visų atnaujinimo darbų buvo įgyvendinta iki 2013 m., o 182 (82,4 proc.) daugiabučiai namai buvo modernizuoti 2013–2019 m. laikotarpiu. Kaip ir Vilniaus miesto atveju, renovacijos procesai intensyviausiai buvo vykdomi 2016 m., kai naujai priimta programa ėmė duoti didžiausią efektą ir visiškai atnaujintų daugiabučių namų skaičius pasiekė 63 vnt. Ne ką mažesni rodikliai fiksuojami 2017 m. – 55 vnt. 2020 m.

pradžioje rangos darbų sutartys pasirašytos ir modernizacijos darbai yra pradėti dar 36 daugiabučiuose gyvenamuosiuose namuose.



**3 pav.** Renovacijos projektų teritorinė sklaida Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. (Kauno miesto savivaldybės duomenimis, Kauno miesto..., 2020)

**Fig. 3.** Distribution of housing renovation projects in Vilnius in 2020 (based on data of Kauno miesto..., 2020)

Teritoriškai didžiausia dalis daugiabučių namų renovacijos projektų yra šiaurinėje Kauno miesto dalyje (3 pav.). Aukščiausiais renovacijos rodikliais pasižymi Gričiupio (58 vnt.) ir Eigulių (44 vnt.) seniūnijos, kuriose baigtų ir vykdomų modernizacijos projektų dalys siekia 39,2 proc. Aktyvesniais renovacijos rodikliais taip pat išsiskiria Petrašiūnų (27 vnt.), Dainavos (26 vnt.), Žaliakalnio (23 vnt.) ir Centro (20 vnt.) seniūnijos, tuo tarpu likusiosiose miesto dalyse vykdomų ir įvykdytų projektų skaičius varijuoja nuo 3 iki 18 vnt. Mažiausiais rodikliais, panašiai kaip ir Vilniuje, pasižymi pietinės seniūnijos, kuriose susitelkusi mažiausia daugiabučių namų fondo dalis: Aleksotas (1 įvykdytas ir 2 vykdomi projektai) bei Panemunė (6 įvykdyti ir 2 vykdomi projektai). Nors renovacijos procesų teritorinės sklaidos priežastis savivaldybėje įvertinti sunku, tikėtina, kad įgyvendinamų projektų apimtis ir skirtumus seniūnijose nulemia lokalūs – esamos socialinės ir demografinės situacijos – veiksniai.

Įgyvendintų kompleksinės renovacijos, orientuotos į viso kvartalo energinio efektyvumo ir viešųjų erdvių tvarkymą, pavyzdžių Kauno mieste jau yra, tačiau kol kas tai pavieniai, dažniausiai ne iki galo užbaigti projektai. 2013 m. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose buvo išskirti 32 miesto kvartalai, kuriems numatyta parengti kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus kvartalinei renovacijai įgyvendinti (Kauno miesto..., 2013). Dauguma šių prioritetinių daugiabučių namų kvartalų yra susitelkę Šilainių

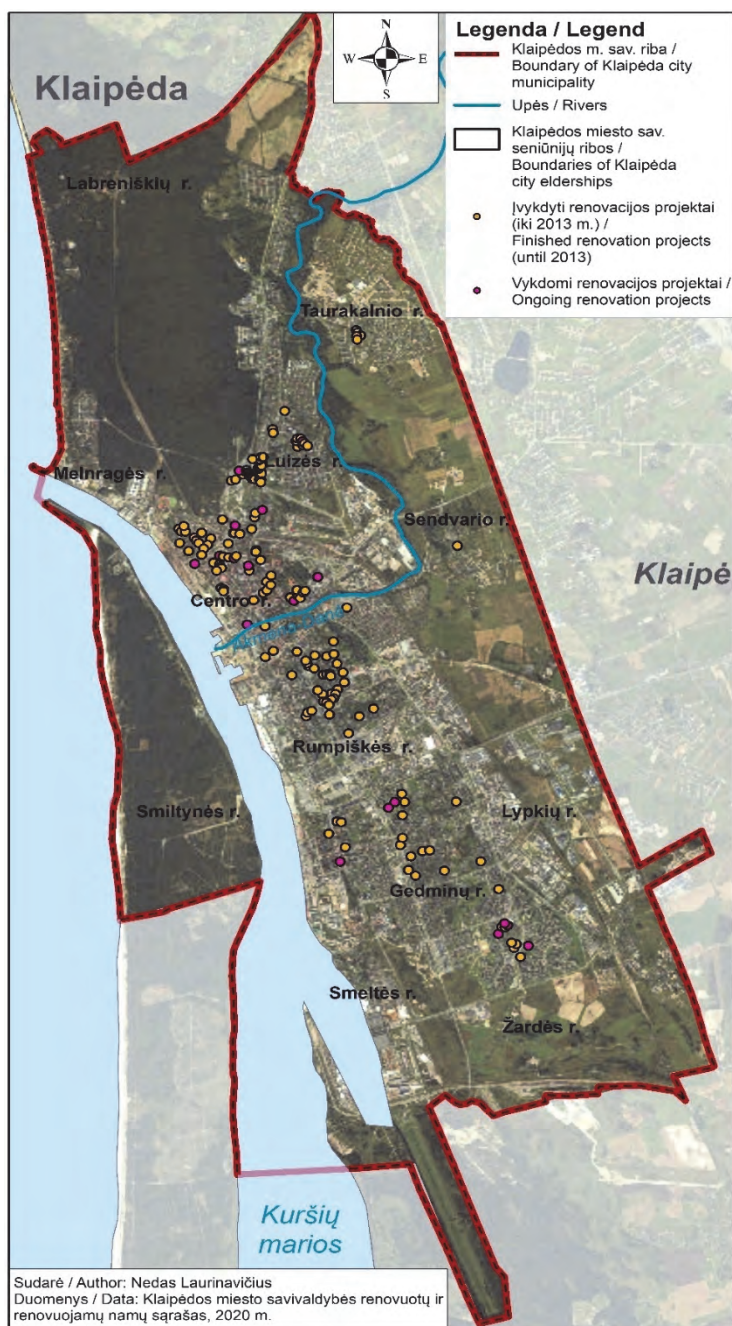
(7 vnt.), Dainavos (7 vnt.) ir Eigulių (5 vnt.) seniūnijose. 2021 m. pradžioje buvo vienas visiškai užbaigtas projektas – Gričiupio seniūnijoje (M. Riomerio g.), kuriame renovuota 11 daugiabučių namų ir atitinkamai sutvarkyta jų aplinka. Siekdama paspartinti senos statybos daugiabučių namų atnaujinimo procesą, 2016 m. Kauno miesto savivaldybė sukūrė paskatinimo priemonę – programą „Svajonių kiemas“, pagal kurią savivaldybė iš biudžeto lėšų atlieka nemokamą daugiabučių rajonų aplinkos sutvarkymą (įskaitant žaliųjų erdvių, infrastruktūros, vaikų žaidimo ir sporto aikštelių įrengimą). Vienintelė iniciatyvos sąlyga, kurią turi atitikti kvartalai, – bent 5 renovuoti ar renovuojami gyvenamieji pastatai. Programai sulaukus didelio gyventojų palaikymo, nuo 2018 m. Kauno miesto savivaldybė teritorijų (kiemų) atnaujinimo projektus vykdo ir tuose kvartaluose, kurie nepasižymi reikiamu renovuotų daugiabučių namų skaičiumi – tokie rajonai gali tikėtis iki 50 proc. projektui įgyvendinti reikalingų išlaidų padengimo (Kauno miesto..., 2020).

### *Renovacija Klaipėdos mieste*

Šio miesto administracinėje teritorijoje esantys senos statybos gyvenamieji namai sudaro kiek mažesnę daugiabučių gyvenamųjų namų fondo dalį nei Kauno mieste – 87 proc. (1733 vnt.). Likę 13 proc. (258 vnt.) – daugiabučiai pastatai, pastatyti po nepriklausomybės atkūrimo. 2020 m. duomenimis, kompleksinės renovacijos darbai buvo visai užbaigti 189 Klaipėdos daugiabučiuose pastatuose, o atnaujintų senos statybos daugiabučių namų fondo dalis siekė 10,9 proc. (dvigubai daugiau nei Vilniaus ir Kauno miestų savivaldybėse). Ketvirtadalis renovacijos projektų (47 vnt.) buvo įgyvendinta iki 2013 m., o didžioji jų dalis – 142 vnt. – 2013–2019 metais. Svarbu pabrėžti, jog net 82,4 proc. visų nuo 2013 m. įgyvendintų atnaujinimo darbų buvo atlikta gyventojų iniciatyva. Tai parodo, kad miesto visuomenės vaidmuo valdant ir plėtojant daugiabučių namų ūkį yra vis dar gerokai svarbesnis nei Klaipėdos miesto savivaldybės – savivaldybės iniciatyva per septynerius metus įgyvendinti 25 projektai.

Sovietiniais metais statyti daugiabučių namų kompleksai, lyginant su Kauno ir Vilniaus metropoliais, užima didžiausią administracinės teritorijos dalį, tad renovacija šiame mieste santykinai dar svarbesnė siekiant geresnio viso miesto įvaizdžio. Nors masinės statybos gyvenamieji kompleksai daugiausia yra susitelkę etniškai margiausioje pietinėje Klaipėdos miesto dalyje (Gedminų, Žardės rajonai), renovacijos projektų čia mažai (4 pav.). Iki šiol Gedminų rajone, kuris iš kitų miesto rajonų išsiskiria didžiausiu renovacijos poreikiu, viso labo yra įgyvendinti 24 projektai, o 7 daugiabučių namų atnaujinimo darbai vis dar buvo vykdomi. Aktyviausiais renovacijos rodikliais pasižymi centrinė miesto dalis ir mažiausiai nuo jos nutolę rajonai: Klaipėdos miesto centre įgyvendintų ir įgyvendinamų projektų skaičius siekia 41 vnt., su centru besiribojančiame (iš pietų pusės) Rumpiškės rajone – 29 vnt. Didžiausia renovuotų daugiabučių koncentracija pasižymi į šiaurės vakarus nuo miesto centrinės dalies nutolęs, arčiausiai Girulių miško ir Melnragės įsikūręs Luizės rajonas, kuriame renovuoti net 66 namai.

Tokią renovacijos projektų teritorinę diferenciaciją Klaipėdos mieste daugiausia lėmė demografinės kaitos ir socialinių grupių pasiskirstymo ypatumai. Pagal gyventojų socialinį (profesinį) statusą Klaipėdą galima išskirti į dvi dalis: šiaurės ir pietų. Šiaurinė dalis (prasiidedanti nuo Rumpiškės rajono ir besidriekianti šiaurės kryptimi) pasižymi socialiai aukštesnio statuso gyventojų dalimi: čia koncentruojasi dirbantys, santykinai aukštesnes pajamas gaunantys ir geresnį išsilavinimą įgiję gyventojai (Burneika ir kt., 2017).



**4 pav.** Renovacijos projektų teritorinė sklaida Klaipėdos miesto savivaldybėje (Klaipėdos miesto savivaldybės duomenimis, Klaipėdos miesto..., 2020)

**Fig. 4.** Distribution of housing renovation projects in Kaunas in 2020 (based on data of Klaipėda city municipality, Klaipėdos miesto..., 2020)

Apžvelgiant Klaipėdos miesto savivaldybės 2020 m. renovacijai atrinktų daugiabučių namų sąrašą, išryškėja ir tolesnės šio proceso tendencijos: iš 23 į sąrašą įtrauktų daugiabučių net 20 yra išsidėstę Rumpiškės rajone, kuriame numatomas pirmasis kompleksinis kvartalo

Priešingai nei šiaurinė, pietinė miesto dalis (apima Lypkių, Gedminių, Smeltės bei Žardės rajonus) pasižymi gerokai mažesne aukštąji išsilavinimą ir aukštos kvalifikacijos profesinį statusą turinčių, didesnes pajamas gaunančių gyventojų koncentracija. Didelę šios teritorijos gyventojų dalį sudaro bedarbiai ir socialiai remtini gyventojai (Gedminių rajone net 79,2 proc. socialinio būsto fondo). Galima manyti, jog nemažą įtaką renovacijos procesų intensyvumui miesto rajonuose daro ir gyventojų amžiaus struktūra. Centrinėje (Centro r.) ir vidurinėje (teritorija besidriekianti pietų kryptimi nuo Centro r. iki Žardės r.) Klaipėdos miesto dalyse gyventojų amžius yra didesnis nei vidutinis – jis atitinkamai siekia 41–50 m. (vidutinis miesto gyventojų amžius – 39 m.). Tuo tarpu periferinėje miesto dalyje (ją apima miesto teritorijos, išsidėsčiusios miesto šiaurinėje dalyje, pradedant Luizės r., ir teritorijos ties rytine savivaldybės administracine riba), į kurią taip pat patenka beveik visas Luizės rajonas, gyventojų amžius ženkliai mažesnis – čia daugiausia gyvena 34–40 metų amžiaus ir jaunesni gyventojai (Klaipėdos miesto..., 2013).

atnaujinimo projektas. Kitaip nei Vilniaus ir Kauno savivaldybėse, daugiabučių kvartalų kompleksinio atnaujinimo praktika Klaipėdos mieste pradėta tik 2020 m. (sausio mėnesį) – savivaldybei inicijavus Rumpiškės kvartalo (išsidėsčiusio tarp Rumpiškių g. ir Taikos pr.) teritorijos sutvarkymo darbus. Kaip ir kitos didžiųjų miestų savivaldybės, Klaipėda nuo 2017 m. atlieka daugiabučių kvartalų kiemų infrastruktūros tvarkymo programą, kurios tikslas – pagerinti senuose kvartaluose gyvenančių gyventojų gyvenimo kokybę. Remiantis savivaldybės duomenimis, iki 2018 m. mieste buvo visapusiškai sutvarkyti 6 kiemai, o 2019–2021 m. numatyta taip sutvarkyti dar 23 daugiabučių namų kiemus (Klaipėdos miesto..., 2020).

Apibendrinant visų trijų metropolinių miestų renovacijos procesus, galima teigti, kad nors bendros jų apimtys nėra didelės, tačiau teritorinė sklaida yra labai diferencijuota. Renovacijos procesų teritorinė sklaida ypač marga Vilniaus miesto savivaldybėje. Tikėtina, kad tai susiję su didesniais socialiniais skirtumais Vilniuje (Burneika ir kt., 2017). Dideli renovacijos erdviniai skirtumai rodo, kad šiame procese lemiamą vaidmenį vaidino lokalaus pobūdžio veiksniai nei bendra šalies makroekonominė situacija arba teisinė bazė. Labiausiai pastebima geografinės padėties įtaka, nes arčiau centro renovuojama daugiau namų, kurie pasižymi aukštesnėmis būsto kainomis nei analogiški namai labiau nutolusiose vietose (Karoniškės, Naujoji Vilnia ir kt.). Tikėtina, jog didelę įtaką daro ir socialinio bei demografinio pobūdžio veiksniai, nes seniūnijos pasižymi skirtinga gyventojų sudėtimi. Kadangi gyventojų iniciatyva didžiuosiuose miestuose buvo lemiamas veiksnys renovacijos procesuose, tikėtina, kad skirtingų pajamų, kultūros ar amžiaus gyventojai turės skirtingą požiūrį į renovaciją. Tiesa, galimybės tiksliai įvertinti tokių veiksnių įtaką šiame darbe nėra, nes tai nomotetinio pobūdžio tyrimas, leidžiantis atskleisti bendras šių procesų tendencijas. Detalesni konkrečių atvejų (ideografinio pobūdžio) tyrimai leistų nustatyti tikslesnes priežastis, lemusias vieno ar kito daugiabučio renovaciją, bet tai nėra šio tyrimo užduotis.

### **Išvados ir diskusija**

Skirtingi Lietuvos savivaldybių būsto modernizacijos rodikliai leidžia daryti prielaidą, kad šio proceso sparta yra tiesiogiai priklausoma nuo vietos veiksnių: savivaldybių turimų finansinių išteklių ir vykdomos politikos prioritetų bei daugiabučių namų gyventojų iniciatyvumo.

Nors netolygus ekonominis ir socialinis erdvinis vystymasis sukūrė didelius regioninius skirtumus tarp darbo bei būsto rinkų ir aiškiai suformavo tris sparčiausiai šioje srityje besiplečiančius miestus – metropolis, daugiabučių namų modernizacijos proceso teritoriniai skirtumai Lietuvos savivaldybėse atskleidžia, jog būsto politikos procesai mažai siejasi su ekonomine miestų raida. Šie procesai yra labai priklausomi nuo kiekvienos savivaldybės būsto administravimo bei strateginio valdymo sistemos.

Nepaisant to, kad XXI a., vykstant intensyviai naujų gyvenamųjų namų statybos plėtrai, vis labiau didėja netolygumai tarp metropolinių miestų gyvenamųjų mikrorajonų, vietos valdžios institucijų sprendiniai vis dar yra labiau orientuoti į kiekybinę, bet ne kokybinę plėtrą. Daugiabučių namų renovacijos procesų intensyvumas ir jų teritorinė raiška didžiąja dalimi yra nulemti atsitiktinių lokalių veiksnių, kurie daro įtaką tiek gyventojų namų bendrųjų kūrimosi, tiek renovacijos inicijavimo procesams. Sociodemografinė daugiabučių struktūra ir jų geografinė padėtis yra vieni iš tokių veiksnių.

Nepaisant naujo gyvenamųjų namų modernizacijos mechanizmo, masinės renovacijos procesas Lietuvoje vis dar nėra prasidėjęs. Nors šio proceso mastui lemiamą reikšmę turi socialiniai veiksniai, t. y. gyventojų ir jų bendrijų iniciatyvumas, be vidinių veiksnių, ypatiną svarbą atlieka ir išoriniai veiksniai – tai šalies būsto atnaujinimo politika ir savivaldybių aktyvumas. Masinės daugiabučių renovacijos procesui nevykstant, kyla klausimas, ar valstybės vykdoma būsto politika sukuria pakankamą pagrindą masinės renovacijos pradžiai? Siekiant padidinti būsto savininkų įsitraukimą į renovacijos procesus, būtina tobulinti esamus teisės aktus, praplečiant daugiabučių namų išlaidų kompensavimo mechanizmą ir taip sudarant palankesnes modernizavimo sąlygas.

Pastaruoju metu metropoliniuose miestuose ryškėja ir naujos tendencijos – paspartinti renovacijos procesus tikimasi atrenkant mažiausiai efektyvius daugiabučius ir nuo pavienių pastatų modernizacijos pereinant prie kvartalinės renovacijos, kurią skatina ir valstybės lygiu vykdoma politika (Lietuvos Respublikos..., 2016). Tokį principą, be abejonės, galime laikyti daug tvaresniu požiūriu, kadangi tokiu būdu pasiekiamas gerokai efektyvesnis rezultatas, tiek gerinant gyvenimo kokybę, tiek mažinant energijos vartojimo mastą, tiek išsaugant miesto estetinį vaizdą. Visgi šiuo metu kvartalinė modernizacija iš esmės neturi jokios įtakos renovacijos procesų mastui, todėl tinkamai įvertinti šio reiškinio negalime.

Autorių nuomone, vietos valdžios institucijos turėtų labiau atsižvelgti į miestų socialinę aplinką ir į savivaldybėms tenkančią gyvenamojo būsto fondo dalį. Esant ypač dideliems renovacijos procesų skirtumams, savivaldybėms reikėtų turėti teritorinius prioritetus, skatinant renovaciją. Svarbu įvertinti miesto rajonus, pasižyminčius didesne savivaldybei nuosavybės teise priklausančių socialinių būstų koncentracija, taip nustatant tikslines kvartalų teritorijas, kuriose būtų galima inicijuoti kvartalinę renovaciją. Taip pat svarbu numatyti modernizuojamų kvartalų daugiabučius pastatus, kuriuose būtų galimybė įsteigti naujus socialinius būstus socialiai remtiniems asmenims (taip būtų palaikoma mišri gyventojų socialinė struktūra).

## Literatūra

- Aidukaitė, J., 2013. Būsto politika skirtinguose gerovės modeliuose. *Sociologija. Mintis ir veiksmas*, 2(33): 304–320.
- Aidukaitė, J., 2014. Housing Policy Regime in Lithuania: towards liberalization and marketization. *GeoJournal*, 79: 421–432.
- Aidukaitė, J., Lipnevič, A., Nefas, S., Narkevičiūtė, A., Anulytė, F., 2014. *Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste*, Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras.
- Alchimovienė, J., 2012. *Daugiabučių namų miestu, gyvenamuosiuose rajonuose darnaus atnaujinimo vertinimas*. Vilnius: Technika. /Daktaro disertacija/.
- Arbaci, S., 2007. Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4): 401–433.
- Burneika, D., Ubarevičienė, R., Valatka, V., Baranauskaitė, A., Pociūtė-Sereikienė, G., Daugirdas, V., Krupickaitė, D., 2017. *Lietuvos metropoliniai regionai. Gyventojų erdvinė diferenciacija XXI a. pradžioje*. Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų centras.
- Burneika, D., Ubarevičienė, R., Baranauskaitė, A., 2019. "Soviet Housing Estates in Vilnius, Lithuania: Socio-ethnic Structure and Future(-Less?) Perspectives" in *"Housing Estates in the Baltic Countries: The Legacy of Central Planning in Estonia, Latvia and Lithuania"* (ed. Hess D., Tammaru T.). P.:247 – 270. ISBN 978-3-030-23392-1. Springer international publishing. <https://link.springer.com/book/10.10-07/978-3-030-23392-1>.

- Clapham, D., 2018. Housing Theory, Housing Research and Housing Policy. *Housing, Theory and Society*, 35(2): 163–177.
- Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programa, 2019. <http://www.betalt.lt/> [žiūrėta 2020-03-10].
- IVPK Informacinės visuomenės plėtros komitetas, 2021. <https://data.gov.lt/dataset/daugiabuciu-namu-renovacija>. Pasiiekta 2021 01 18.
- Kauno miesto savivaldybė, 2020. <http://www.kaunas.lt/> [žiūrėta 2020-05-03].
- Kauno miesto savivaldybės taryba, 2013. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Rengėjas: Kauno m. savivaldybės administracija-SĮ „Kauno planas“, Vilnius.
- Klaipėdos miesto savivaldybė, 2020. <https://www.klaipeda.lt/lt> [žiūrėta 2020-05-10].
- Klaipėdos miesto savivaldybės taryba, 2013. Klaipėdos miesto bendrojo plano stebėseną už 2007-2013 m. Rengėjas: Klaipėdos m. savivaldybės administracija. Klaipėda.
- Leonavičius, V., Žilys, A., 2009. *Gerovės valstybė ir moderniosios Lietuvos urbanizacija*. Lietuvos mokslų akademijos leidykla, 20(4): 318-325.
- Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymas. *Žin.*, 2013, Nr. XII-149; 2017, Nr. XIII-498.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos patvirtinimo“. *Žin.*, 2004, Nr. 143-5232.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo ir įgyvendinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. *Žin.*, 2016, Nr. 547.
- Lipnevič, A., 2012. Būsto politikos raida Lietuvoje. *Societal Innovations for Global Growth*, 1(1): 835–848.
- Lipnevič, A., 2015. Daugiabučių namų atnaujinimas Lietuvoje: problemos ir gyventojų iniciatyva. *Viešoji politika ir administravimas*, 14(2): 177-193.
- Marin, V., Chelcea, L., 2018. The many (still) functional housing estates of Bucharest, Romania: A viable housing provider in Europe’s densest capital city. In D.B. Hess, T. Tamaru, M. van Ham (Eds.), *Housing estates in Europe: Poverty, ethnic segregation and policy challenges* (pp. 167-190). The Urban Book Series, Cham: Springer. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5_8).
- Ščerbinskaitė, S., Krupickaitė, D., 2017. Daugiabučių renovacijos Vilniaus mieste teritoriniai ypatumai. *Geografijos metraštis*, 50: 21–40.
- Szabó, B., Burneika, D., 2020. The impact of social structure and physical characteristics on housing estate renovation in postsocialist cities: Cases of Vilnius and Budapest. *Geographia Polonica* vol. 93, iss. 2, pp. 229-244.
- Tolnai, G., 2018. Budapest’s fragmented riverfront renewal: Western trends interspersed with post-socialist characteristics. *Belgeo*, 19(4), 1-17. <https://doi.org/10.4000/belgeo.21210>.
- Tosics, I., 2005. City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. In F.E.I. Hamilton, K. Dimitrowska-Andrews, N. Pichler-Milanović (Eds.), *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization* (pp. 44-78). Tokyo: The United Nations University Press.
- Tsenkova, S., 2006. Beyond transitions: Understanding urban change in post-socialist cities. *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe: Space, Institutions and Policy*, 2: 21–50.
- Valatka, V., Burneika, D., Ubarevičienė, R., 2016. Large social inequalities and low levels of socio-economic segregation in Vilnius. In *Socio-Economic segregation in European Capital cities: East meets West*. Ed. Tamaru et al. Series Regions and Cities. P.:313-332. ISBN:978-1-138-79493-1. Routledge: London and New York.
- Vilniaus miesto savivaldybės taryba, 2019. *Kvartalų energinio efektyvumo didinimo galimybių studijos parengimas*. Rengėjas: Vilniaus m. savivaldybės administracija-SĮ „Vilniaus planas“, Vilnius.
- Watt, P., 2017. Social Housing and Urban Renewal: An Introduction. In P. Watt, P. Smeets (Eds.) *Social housing and urban renewal: A cross-national perspective* (pp. 1-36). Bingley: Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/978-1-78714-124-720171004>.
- Žilys, A., 2015. *Modernios visuomenės miesto plėtra: rezidencinė diferenciacija Lietuvos didmiesčiuose*. Daktaro disertacija. . Kaunas: VDU, 114–152.

## THE HOUSING RENOVATION IN THE METROPOLITAN CITIES OF LITHUANIA

**Nedas Laurinavičius<sup>1</sup>, Donatas Burneika<sup>1,2</sup>**

<sup>1</sup>*Vilnius University, Faculty of Chemistry and Geosciences, Institute of Geosciences, Department of Geography and Land Management, M. K. Čiurlionio str. 21/27, LT-03101 Vilnius*

<sup>2</sup>*Lithuanian Centre for Social Sciences, Institute of Sociology, Department of Regional and Urban Studies, A. Goštauto str. 9, LT-01108 Vilnius*

*E-mail: nedaslaur@gmail.com; donatas.geo@gmail.com*

*DOI: <https://doi.org/10.5200/GM.2021.2>*

### *Summary*

The paper analyzes the spatial differentiation of housing renovation processes in Lithuania and its metropolitan cities – Vilnius, Kaunas and Klaipėda. The manifestations and scale of important economic, political, and social changes following the collapse of the communist regime have a major impact on the spatial structure of metropolitan cities, both socially and geographically. Based on scientific, legal, and other literature related to the topic, the study identifies the general features of the Lithuanian housing policy system and distinguishes the main housing renovation policy factors influencing the modernization processes of multistorey houses built in Soviet era. The analysis based on secondary statistical data allowed to assess the differences of renovation processes at the level of Lithuanian municipalities. The number and especially the share of renovated houses is extremely different in different places and the most economically developed municipalities aren't among those with the highest share of renovated soviet housing stock. The intensity of renovation processes in smaller municipalities are mostly driven by the active role of local governments, while private or collective initiative of housing communities is the most important factor facilitating the renovation in the biggest cities. The market driven renovation processes inside the metropolitan cities are related to social landscape and its differences. The results of the analysis revealed the tendencies of spatial processes of housing renovation in the three largest cities of the country as well as the problems that arose in the field of housing renovation policy. The renovation processes are highly differentiated in urban space and socially the least successful areas have the lowest share of renovated housing stock. The highest level of the differentiation of renovation processes is common for Vilnius city, which is also the most socially segregated metropolitan city of the country. The renovation policy has essentially no territorial priorities, therefore its impact on urban segregation and urbanized landscape is almost accidental. As the share of renovated houses is the highest in the areas with better geographical location and higher share of population with higher social status, we may assume, that the renovation is increasing residential differentiation at least among residents of soviet housing estates, which still compose the highest share of housing stock in Lithuanian cities.