



VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS VALDYMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO KATEDRA

Austėja Raugaitė

**REGIONŲ PERTEKLINIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO
GALIMYBIŲ ANALIZĖ
ANALYSIS OF REGIONS SURPLUS REAL ESTATE USE OPPORTUNITIES**
Baigiamasis magistro darbas

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 6211LX059
Vadybos studijų kryptis

Vilnius, 2019

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS VALDYMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO KATEDRA

TVIRTINU
Katedros vedėjas

(Parašas)

prof. habil. dr. Artūras

Kaklauskas

(Vardas, pavardė)

2019-01-02

(Data)

Austėja Raugaitė

REGIONŲ PERTEKLINIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO
GALIMYBIŲ ANALIZĖ
ANALYSIS OF REGIONS SURPLUS REAL ESTATE USE OPPORTUNITIES

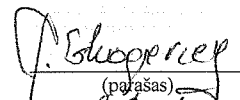
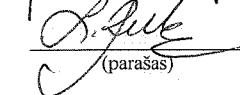
Baigiamasis magistro darbas

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 6211LX059

Vadybos studijų kryptis

Vadovė doc. dr. Jūratė Šliogerienė
(pedag. vardas, vardas, pavardė)

Lietuvių kalbos konsultantė lekt. Lina Rutkienė
(pedag. vardas, vardas, pavardė)


(parašas)

(parašas)

2019-01-02
(data)

2019-01-02
(data)

Vilnius, 2019

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
STATYBOS FAKULTETAS
STATYBOS VALDYMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO KATEDRA

Vadybos studijų kryptis

Nekilnojamojo turto valdymo studijų programa, valstybinis kodas 6211LX059

TVIRTINU

Katedros vedėjas

(Parašas)

prof. habil. dr. Artūras

Kaklauskas

(Vardas, pavardė)

(Data)

**BAIGIAMOJO MAGISTRO DARBO
UŽDUOTIS**

2017-10-12 Nr.

Vilnius

Studentei **Austėjai Raugaitei**
(vardas, pavardė)

Baigiamojo darbo tema: **Regionų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybių analizė** patvirtinta 2018 m. lapkričio 7 d. dekanų potvarkiu Nr. 367 st

Baigiamojo darbo užbaigimo terminas 2019 m. sausio 2 d.

BAIGIAMOJO DARBO UŽDUOTIS:

Baigiamajame magistro darbe:

1. Išanalizuoti mokslines publikacijas nagrinėjančias regioninę politiką, regionų darnios plėtros strategijas, gerosios praktikos pavyzdžius. Išnagrinėti Lietuvos regionų plėtros sistemą (problemas, uždavinius) remiantis darnios plėtros principu.
2. Apžvelgti pasirinkto Lietuvos regiono/rajono plėtros ypatumus, uždavinius. Išnagrinėti nekilnojamojo turto rinką analizuojamame rajone ir jos sąsajas su rajono plėtros uždaviniais.
3. Ištirti perteklinio nenaudojamo NT potencialą ir teorinius jo panaudojimo variantus.
4. Taikant daugiakriterės matematinės analizės metodus įvertinti ir pasiūlyti pasirinkto rajono perteklinio NT panaudojimo alternatyvas.
5. Sudaryti universalų perteklinio NT panaudojimo modelį.
6. Suformuluoti darbo išvadas.

Baigiamojo darbo rengimo konsultantai:

Vadovė

.....
(Parašas)

doc. dr. Jūratė Šliogerienė
(Moksl. laipsnis/pedag. vardas, vardas, pavardė)

Užduotį gavau

.....
(Parašas)

Austėja Raugaitė
(Vardas, pavardė)

2017-10-12

(Data)

(Baigiamojo darbo sąžiningumo deklaracijos forma)

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

Austėja Raugaitė, 20124180

(Studento vardas ir pavardė, studento pažymėjimo Nr.)

Statybos fakultetas

(Fakultetas)

Nekilnojamojo turto valdymas, NTVfm-17

(Studijų programa, akademinė grupė)

BAIGIAMOJO DARBO (PROJEKTO)

SĄŽININGUMO DEKLARACIJA

2019 m. sausio 02 d.

Patvirtinu, kad mano baigiamasis darbas tema „Regionų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybių analizė“ patvirtintas 2018 m. lapkričio 07 d. dekanų potvarkiu Nr. 367st, yra savarankiškai parašytas. Šiame darbe pateikta medžiaga nėra plagijuota. Tiesiogiai ar netiesiogiai panaudotos kitų šaltinių citatos pažymėtos literatūros nuorodose.

Prenkant ir įvertinant medžiagą bei rengiant baigiamąjį darbą, mane konsultavo mokslininkai ir specialistai: doc. dr. Jūratė Šliogerienė. Mano darbo vadovas doc. dr. Jūratė Šliogerienė.

Kitų asmenų indėlio į parengtą baigiamąjį darbą nėra. Jokių įstatymų nenumatytų piniginių sumų už šį darbą niekam nesu mokėjęs (-usi).



(Parašas)

Austėja Raugaitė
(Vardas ir pavardė)

Vilniaus Gedimino technikos universitetas Statybos fakultetas Statybos valdymo ir nekilnojamojo turto katedra	ISBN Egz. sk. Data-.....-.....
Antrosios pakopos studijų Nekilnojamojo turto valdymo programos magistro baigiamasis darbas	
Pavadinimas	Regionų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybių analizė
Autorius	Austėja Raugaitė
Vadovas	Jūratė Šliogerienė
Kalba: lietuvių	
Anotacija Baigiamajame magistro darbe nagrinėjamos Lietuvos regionų plėtros problemos ir siūlomos regionų atgaivinimo alternatyvos, panaudojant perteklinį nekilnojamąjį turtą. Šiuo metu nė viena šalies savivaldybė neturi konkretaus veiksmų plano, kaip skatinti grįžtamąją migraciją, ką daryti tokiu atveju, jeigu į jų regioną sugrįžtų daugiau migrantų. Turėdamos perteklinio nekilnojamojo turto nesprenžia jo efektyvesnio panaudojimo klausimų, dažnai neturi turto valdymo strategijos, juolab planų skatinančių nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą. Galimybė, prisidėti prie regionų plėtros panaudojant perteklinį, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, skatinant grįžtamąją migraciją, būtų vienas veiksmių regionų patrauklumui didinti. Ištirta, jog migrantai regionams teikia tiek ekonominę, tiek socialinę naudą, todėl kuriamos priemonės, skatinančios migruoti į regionus tikslines grupes, prisidėtų prie regionų darnaus vystymo strategijos įgyvendinimo. Pagrindinis darbo tikslas – remiantis atlikta Zarasų rajono plėtros ir nekilnojamojo turto rinkos analize, atlikti nekilnojamojo turto panaudojimo alternatyvų daugiakriterį vertinimą. Pasiūlyti universalų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo modelį. Darbą sudaro: 63 psl. teksto be priedų, 10 paveikslų, 13 lentelių, 39 literatūros šaltiniai.	
Prasminiai žodžiai: perteklinis nekilnojamasis turtas, daugiakriteris vertinimas, darnus regionų vystymas, nekilnojamojo turto panaudojimo galimybės, grįžtamoji migracija, migrantai	

Vilnius Gediminas Technical University Faculty of Civil Engineering Department of Construction Management and Real Estate	ISBN _____ ISSN _____ Copies No. Date-.....-.....
Master Degree Studies Real Estate Management study programme Master Graduation Thesis Title Analysis of Regions Surplus Real Estate use Opportunities Author Austėja Raugaitė Academic supervisor Jūratė Šliogerienė	
Thesis language: Lithuanian	
Annotation In the final master thesis regional development problems of Lithuania are analyzed and regions revitalization alternatives while using surplus real estate are proposed. At present, none of country municipality has a specific action plan on how to encourage backward migration, what to do if more migrants return to their region. Surplus real estate possession does not impose it's effective use matter. Often there is a lack of property management strategy, all the same talking about plans encouraging real estate market vitality. The opportunity to contribute to regional development while using surplus, unused real estate would be one of the factors increasing regions attractiveness stimulating backward migration. It has been investigated that migrants bring both economic and social benefits. Therefore, means encouraging targeted groups migration to the regions have been created and it contributes to regions sustainable development strategy implementation. The main objective of the thesis - based on multi-criteria assessment research results, suggest alternatives for surplus real estate use opportunities in Zarasai, also propose universal surplus real estate use model. Thesis consist of: 63 pp. text without appendixes, 10 pictures, 13 tables, 39 bibliographical entries.	
Keywords: surplus real estate, multi-criteria assessment, sustainable regional development, real estate use opportunities, backward migration, migrants.	

TURINYS

ĮVADAS	10
1. DARNUS REGIONŲ VYSTYMAS	12
1.1. Darnios plėtros koncepcija	12
1.2. Darni regionų plėtra Lietuvoje	13
1.3. Regionų sistema Lietuvoje (3+2+5)	17
1.4. Lietuvos regionų plėtros problemos ir uždaviniai	18
1.5. Regionų plėtros strategijos mokslo literatūroje	20
1.6. Pirmojo skyriaus išvados	23
2. NEKILNOJAMOJO TURTO PASIŪLOS REGIONUOSE ANALIZĖ	25
2.1. Rajonų ir savivaldybių gyvenamųjų namų nuomos rinkos apžvalga	27
2.2. Rajonų ir savivaldybių butų nuomos rinkos apžvalga	27
2.3. Zarasų rajono plėtra	28
2.4. Antrojo skyriaus išvados	31
3. EMPIRINIS TYRIMAS – DAUGIAKRITERIS PERTEKLINIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO ALTERNATYVŲ VERTINIMAS	32
3.1. Tyrimo metodologija	32
3.1.1. <i>COPRAS skaičiavimo algoritmas</i>	33
3.1.2. <i>TOPSIS skaičiavimo algoritmas</i>	35
3.2. Empirinio tyrimo Zarasų regione eigos aprašymas	38
3.3. Regiono plėtros galimybių vertinimas darnumo aspektu	38
3.4. Regionų perteklinio NT panaudojimo alternatyvų vertinimas	44
3.5. Daugiakriterio vertinimo rezultatai	48
3.5.1. <i>Ekspertinio vertinimo apklausa</i>	48
3.5.2. <i>Ekspertinės apklausos rezultatų daugiakriteris vertinimas</i>	49
3.6. Nekilnojamojo turto panaudojimo alternatyvų vertinimo rezultatai	53
3.7. Nekilnojamojo turto administracinės platformos sukūrimas	54
3.8. Trečiojo skyriaus išvados	57
IŠVADOS IR SIŪLYMAI	59
LITERATŪROS ŠALTINIAI	60
PRIEDAI	64

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Regionų ir jų centrų sistema (3+2+5) (Baltoji knyga, 2017)	17
2 pav. Utenos regiono savivaldybės (pagal Regioninės plėtros... 2018)	28
3 pav. COPRAS metodo skaičiavimo algoritmas (Šliogerienė, Štreimikienė ir Kaklauskas, 2011)	33
4 pav. TOPSIS metodo skaičiavimo algoritmas (pagal Lu & Yuan, 2018).....	36
5 pav. Darnos aspektų svarba regionams (I) (sudaryta autorės)	40
6 pav. Darnos veiksniai pagal reikšmingumą – apklausos rezultatai (sudaryta autorės).....	42
7 pav. Darnos aspektų svarba regionams (II) (sudaryta autorės)	43
8 pav. Daugiakriterio vertinimo apklausos dalyviai pagal amžiaus grupes (sudaryta autorės)	49
9 pav. Daugiakriterio vertinimo rezultatai su COPRAS (sudaryta autorės)	53
10 pav. Daugiakriterio vertinimo rezultatai su TOPSIS (sudaryta autorės).....	54

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. Nuomos pasiūlos interneto svetainėje Aruodas.lt apžvalga (sudaryta autorės)	26
2 lentelė. Zarasų SSGG analizės matrica (pagal Zarasų rajono tarybą, 2018).....	30
3 lentelė. Darnumo vertinimo kriterijai (sudaryta autorės).....	40
4 lentelė. Apklausos anketos rezultatai (sudaryta autorės)	41
5 lentelė. Daugiakriterio vertinimo kriterijai (sudaryta autorės).....	48
6 lentelė. COPRAS sprendimų matrica (sudaryta autorės).....	50
7 lentelė. Įvertinta ir normalizuota COPRAS matrica (sudaryta autorės).....	50
8 lentelė. COPRAS uždavinio sprendimo eiga (sudaryta autorės)	51
9 lentelė. Sprendimų matrica TOPSIS (sudaryta autorės)	51
10 lentelė. Įvertinta ir normalizuota TOPSIS matrica (sudaryta autorės).....	52
11 lentelė. Idealiausi variantai su TOPSIS (sudaryta autorės).....	52
12 lentelė. TOPSIS uždavinio sprendimo eiga (sudaryta autorės).....	52
13 lentelė. NT administravimo platformos SSGG matrica (sudaryta autorės)	55

IVADAS

Temos aktualumas – darnus regionų vystymasis, regionų atskirties, netolygumų mažinimas, aktualiausi klausimai, lemiantys šalies ateitį. Nacionalinė regioninė politika tikslinėmis priemonėmis siekia mažinti susiformavusius regionų skirtumus ir skatinti visoje valstybės teritorijoje tolygią ir tvarią plėtrą (Baltoji knyga, 2017). Lietuvos Nacionalinės regioninės politikos prioritetai laikotarpiui iki 2020 metų yra nustatyti LR Vyriausybės 2012 m. lapkričio 28 d. nutarimu Nr. 1482 patvirtintoje 2014–2020 metų nacionalinės pažangos programoje ir įtvirtinti 2 ir 3 prioriteto tiksluose ir uždaviniuose (Dėl 2014–2020 metų..., 2016), programoje akcentuojamas dėmesys tikslinėms teritorijoms: mažiems ir vidutiniams miestams, 1–6 tūkst. gyventojų turintiems miesteliams ir kaimams didinant jų patrauklumą, konkurencingumą, ekonominį augimą ir gerinant jų gyvenamąją aplinką. Programos tikslų įgyvendinimas pavestas valstybės lygmens institucijoms, tačiau šiuo metu jau būtinas sutelktas visuomenės, mokslo, pačių regionų aktyvus dalyvavimas įgyvendinant prioritetų tikslus. Nepaisant pastangų, siūlomų priemonių, migracija iš regionų nemažėja, o vangiai sprendžiamos užimtumo, integracijos problemos tik padidino atskirties ir netolygumų mastą. Rajonų savivaldybės įpareigojamos daugiau dėmesio skirti regionų patrauklumo didinimui, gyventojų grįžimo į regionus skatinimui ir rėmimui.

Tačiau, nė viena šalies savivaldybė neturi konkretaus veiksmų plano, kaip skatinti grįžtamąją migraciją, ką daryti tokiu atveju, jeigu į jų regioną sugrįžtų daugiau migrantų. Įvardijami ir grįžtamąją migraciją stabdantys veiksniai: būsto paieška, darbo paieška, paramos ar paskolos būstui gavimas (Prezidentės spaudos tarnyba, 2018). Akivaizdu, kad vienas iš patrauklumą įsikurti regione didinančių veiksnių būtų palankių sąlygų įsigyti, išsinuomoti būstą sudarymas. Šiuo metu regionuose yra daug viešajam sektoriui ar privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio, tačiau nenaudojamo nekilnojamojo turto. Palankesnių sąlygų socialinėms, kultūrinėms ir verslo kūrimo reikmėms, panaudoti šį perteklinį nekilnojamąjį turtą, sudarymas būtų vienas veiksnių regionų patrauklumo didinimui. Šiuo metu savivaldybės vangiai sprendžia turto panaudojimo klausimus, dažnai neturi turto valdymo strategijos, juolab planų jį panaudoti grįžtamajai migracijai, skatinant nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, dalyvaujant joje.

Tyrimo objektas – regionų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybės.

Tyrimo tikslas – remiantis atlikta Zarasų rajono plėtros ir nekilnojamojo turto rinkos analize, pateikti perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo alternatyvų daugiakriterį vertinimą skatinant grįžtamąją migraciją ir pasiūlyti universalų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo modelį.

Darbo uždaviniai:

- Išanalizuoti mokslines publikacijas nagrinėjančias regioninę politiką, regionų darnios plėtros strategijas, gerosios praktikos pavyzdžius.
- Išnagrinėti Lietuvos regionų plėtros sistemą (problemas, uždavinius) remiantis darnios plėtros principu.
- Apžvelgti Zarasų rajono plėtros ypatumus, uždavinius.
- Išnagrinėti nekilnojamojo turto rinką analizuojamame rajone ir jos sąsajas su rajono plėtros uždaviniais.
- Ištirti perteklinio nenaudojamo nekilnojamojo turto potencialą ir teorinius jo panaudojimo variantus.
- Taikant daugiakriterės matematinės analizės metodus (COPRAS ir TOPSIS) įvertinti ir pasiūlyti pasirinkto rajono perteklinio NT panaudojimo alternatyvas;
- Sudaryti universalų perteklinio NT panaudojimo modelį.
- Suformuluoti darbo išvadas.

Tyrimo metodai: mokslo literatūros analizė, ekspertinis prioritetų vertimas keturias darnos aspektais, daugiakriteris vertinimas su COPRAS ir TOPSIS matematiniais metodais.

Darbo struktūra: darbą sudaro įvadas, trys dalys ir išvados. Pateikti 4 priedai.

Pirmoje darbo dalyje išnagrinėta darnaus regionų vystymo samprata, atliktas literatūrinis tyrimas, orientuotas į regionų plėtros strategijas bei pasaulines regionų gaivinimo tendencijas.

Antroje darbo dalyje įvertinta nekilnojamojo turto pasiūla regionuose, Zarasų rajono plėtros kryptys bei ekonominė būklė.

Trečioje darbo dalyje apibūdinta pasirinkta tyrimo metodologija (TOPSIS ir COPRAS), suformuluotos galimos perteklinio regionų nekilnojamojo turto panaudojimo galimybės, identifikuoti Zarasų rajono nekilnojamojo turto panaudojimo sprendiniai (pagrįsti matematiniais metodais), pateiktas universalus perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo modelis.

Baigiamojo darbo rezultatai buvo aprobuoti skaitant pranešimą Jaunųjų mokslininkų konferencijoje (2018), bei kraštiečių forume „Kartu mes jėga!“ (B priedas), publikuoti Utenos regiono spaudoje (C priedas).

1. DARNUS REGIONŲ VYSTYMAS

1.1. Darnios plėtros koncepcija

Norint sukurti palankią gyvenamą aplinką, darni plėtra negali būti atsieta nuo bendruomenių vystymo (Roseland, 2000). Pati darna apibrėžiama kaip kompleksinis darinys, kuris apima socialinius, ekonominius ir aplinkosauginius aspektus (Hopwood et al., 2005). Oficialiai darnos apibrėžimas yra publikuojamas Aplinkos ministerijos dokumente „Keiskime mūsų pasaulį: Darnaus vystymosi darbotvarkė iki 2030 metų” remiantis Jungtinių Tautų (2015) organizacijos išleista ataskaita. Darnus vystymasis (angl. *sustainable development*) – tai vystymasis, plėtra užtikrinanti geresnę gyvenimo kokybę tiek dabartinei, tiek ir ateities kartoms. Darna susideda iš trijų pagrindinių aspektų – ekonominio, socialinio, aplinkosauginio. Tačiau Lietuvoje nuo darnos neatsiejamas ir politinis aspektas, nes čia tiek šalies ekonomika, tiek socialinis gyvenimas, aplinkosauga priklauso nuo įstatyminės bazės. Pavyzdžiui, ekonominė plėtra bus darni, tik jei ją kartu teigiamai veiks politinė aplinka. Darnus vystymasis turi užtikrinti geresnę gyvenimo kokybę kiekvienam žmogui dabar ir ateityje. Tai atlikti padeda:

- Socialinis progresas, tenkinantis žmonių poreikius.
- Aukštas ir stabilus ekonomikos lygis bei darbo vietų buvimas.
- Aplinkos apsauga bei protingas gamtinių išteklių naudojimas.
- Stabili politinė situacija, skatinanti įstatyminę bazę.

Darnus vystymasis turi daug apibrėžimų ir reikšmių. Darnos koncepcija kinta, priklausomai nuo vertinamos aplinkos, tyrimo pobūdžio. Kaip atskirą darnos aspektą siūloma išskirti ir technologinę aplinką, dėl vis didėjančio jos poveikio ir dvasinę aplinką, nes ji vis labiau paliekama nuošalyje. Darnos suvokimas ir interpretavimas kito ir laikui bėgant. Pirmiausiai buvo akcentuojamas ribotų išteklių naudojimas bei poveikio aplinkai mažinimas. Taip pat prieš daugiau nei dešimtmetį dėmesys buvo nukreiptas į techninius dalykus: statybines medžiagas, naudojamą technologijas, projektavimą, atsižvelgiant į energijos naudojimo problematiką.

Egzistuojantys skirtingi požiūriai į darnų vystymąsi lemia skirtingus prioritetus įvairiose šalyse. Šie požiūriai ypač skiriasi išvystytos rinkos ekonomikos, pereinamosios ekonomikos ir besivystančiose šalyse. Išsivysčiusiose šalyse daugiau dėmesio skiriama naujų, aukštesnės kokybės technologijų kūrimui ir diegimui. Besivystančiose šalyse daugiau dėmesio kreipiamą į socialinės lygybės ir ekonominius klausimus. Įvairiose šalyse prioritetai skiriasi, atsižvelgiant į ekonominę situaciją, istorinę ir kultūrinę sanklodą, urbanizacijos lygį, klimatą ir nacionalinę politiką.

Lietuvos Nacionalinėje darnaus vystymosi strategijoje darnus vystymasis suprantamas kaip balansas tarp aplinkosauginių, ekonominių ir socialinių dimensijų, sudarantis galimybes pasiekti visuotinę gerovę dabartinei ir ateinančioms kartoms, paisant įstatymų, neperžengiant leistinų

poveikio aplinkai ribų. Šiuo metu skelbiami tokie tikslai darnos koncepcijos įgyvendinimui (Švietimo ir mokslo ministerija, 2018):

- Panaikinti visų formų skurdą.
- Panaikinti badą, užtikrinti apsirūpinimą maistu ir geresnę mitybą, skatinti darnų žemės ūkį.
- Užtikrinti sveiką gyvenseną ir skatinti visų amžiaus grupių gerovę.
- Užtikrinti visiems vandens prieinamumą, darnų valdymą ir sanitariją.
- Užtikrinti visiems prieinamą, patikimą, darnią ir modernią energiją.
- Skatinti tvarų, įtraukų ir darnų ekonomikos augimą, našų užimtumą ir deramą darbą.
- Kurti atsparią infrastruktūrą, skatinti visa apimančią industrializaciją ir naujovių diegimą.
- Mažinti nelygybę tarp šalių ir pačiose šalyse.
- Pasiiekti, kad miestai ir gyvenvietės taptų patrauklūs, saugūs, atsparūs ir darnūs.
- Užtikrinti darnius vartojimo ir gamybos modelius.
- Imtis skubių veiksmų kovojant su klimato kaita ir jos poveikiu.
- Kita.

Darnaus vystymosi ideologija, yra tapusi šalių siekiamybe. Visos valstybės yra įpareigosotos laikytis darnaus vystymosi strategijos, tačiau jose dažnai trūksta konkretaus veiksmų plano. Tokia situacija reikalauja naujovių, kurios pagreitintų pokytį visuomenėje.

1.2. Darni regionų plėtra Lietuvoje

Europos Bendrijų komisijos (2009) paskelbtoje ES darnaus vystymosi strategijoje teigiama, kad ekonominio ir socialinio regionų vystymosi netolygumas, didėjantys gyventojų gerovės skirtumai – vienas iš didžiausių darnios plėtros pavojų. Atsižvelgiant į tai, kad ekonominiai ir socialiniai Lietuvos regionų skirtumai pastarąjį dešimtmetį ne tik nesumažėjo, bet gerokai padidėjo, regionų gyvenimo lygio skirtumo mažinimas, išsaugant jų savitumą – vienas Lietuvos darnios plėtros prioritetų.

Regionas vertinamas kaip socialinės, ekonominės, politinės erdvės visuma, turinti savo teritorijos valdymo organus. Regionų plėtra dažnai suvokiama, kaip ekonominė plėtra. Ekonominis aspektas yra esminis regionų plėtros aspektas. Ekonominės regionų plėtros tikslas yra didinti turto kūrimo tempus regione bei aprūpinti jį finansiniais ištekliais, kurie būtini kitų regiono plėtros aspektų vystymui.

Glaudžiai su regionine plėtra siejasi regioninės politikos terminas. Regioninė politika, vykdoma valstybės mastu, apibrėžia šalies valdymą erdviu, regioniniu aspektu, ji parodo ryšius tarp valstybės ir regionų bei regionų tarpusavyje. Taigi politinės aplinkos įtaka yra neatsiejama, nagrinėjant regioninę ekonomikos plėtrą (Bagdzevičienė, Rimas ir Venckus, 2003).

Atgautos nepriklausomybės laikotarpiu Lietuvoje nebuvo kreipiama pakankamai dėmesio į didelius ir sudėtingus teritorinių pakeitimų procesus, regionų lygmeniu. Atsirado smunkančios pramonės su ilgalaikėmis neigiamomis pasekmėmis. Per mažai dėmesio skiriama strateginiam investicijų planavimui, sunkiai skinamas kelias į ilgalaikės investicijų pritraukimo programas, kurios vykdomos mažiau patraukliuose investicijoms regionuose.

Tik Vilniaus miestas išlaiko stabilų gyventojų skaičių, kuris nežymiai auga, nežymiai didėja gyventojų skaičius ir didžiųjų miestų priemiesčiuose, tačiau miestai nebuvo ir netapo tikraisiais teritorijų vystymo šeiminkais. Rezultate atsirado apskričių reformos bei šios problemos (Bardauskienė et al., 2012):

1. savivalda nepajėgi spręsti migracijos, darbo vietų kūrimo klausimų.
2. savivaldai suteikta teisė planuoti, bet nesuteiktos teisės įgyvendinti planus.
3. savivalda neturi įgaliojimų ir instrumentų plėtros klausimų vykdymui.
4. pasyvus miesto bendruomenės dalyvavimas demokratinuose procesuose.
5. laisvų ekonominių zonų, integruotų investicinių plėtros zonų vystymas, kūrimas prie pramonės, koncentracijos centrų.
6. sprendimai per mažai derinami su visuomene.

Ekonominio skatinimo priemonės pagal savo poveikį yra tiesioginės ir netiesioginės. Labiausiai paplitusios tiesioginio skatinimo priemonės yra šios (Bardauskienė et al., 2012):

1. lengvatinio kreditavimo sistemos.
2. įmonių, steigiančių padalinius valstybinės „globos“ regionuose, subsidijavimas.
3. negrąžinamos subsidijos kapitalinei statybai.
4. darbuotojų rengimo ar perkvalifikavimo išlaidų dengimas.
5. išlaidų, susijusių su gamybos pajėgumų perkėlimu, kompensavimas.
6. mokesčių lengvatos, kartais visiškas atleidimas nuo mokesčių tam tikram laikotarpiui.
7. spartesnės amortizacijos taikymas.
8. pervežimo, elektros energijos tarifų sumažinimas ir pan.

Netiesioginėms paramos priemonėms priskiriamos specialios vyriausybės atsilikusių regionų plėtros programos, pagal kurias statomi infrastruktūros objektai (ypač magistraliniai keliai), moksliniai pramoniniai kompleksai (mokslo technologijų parkai, inkubatoriai ir pan.), kuriamos valstybinės įmonės, duodami stambūs valstybiniai užsakymai tuose regionuose įsikūrusioms įmonėms.

Pagrindinis regioninės politikos tikslas, yra mažinti socialinius ir ekonominius skirtumus tarp regionų ir pačiuose regionuose, skatinti visoje valstybės teritorijoje tolygią ir tvarią plėtrą (Baltoji knyga, 2017). Darni regioninė politika gali garantuoti tolygų augimą, užtikrinti kokybišką gyvenimą

visoje Lietuvos teritorijoje bei spręsti demografines problemas. Regionų patrauklumo didinimo remiantis Regionų politikos Baltąją knygą (2017) veiksmai:

- Teikiama išsami informacija apie galimybes regionuose Lietuvos ir užsienio gyventojams. Savivaldybių gyvenimo kokybės indeksas įvertina savivaldybių veiklą iš gyventojo perspektyvos: pagal darbo vietų skaičių ir atlyginimą, galimybes gauti vietą darželiuose ir mokyklose, eiles pas gydytojus, kitų paslaugų pasiekiamumą ir kokybę, kamščius, triukšmą ir oro taršą, nekilnojamojo būsto kainas ir kokybę, galimybę pradėti verslą ir paskatas naujiems verslams, atstumą iki rekreacinės zonos, maitinimo ir pramogų vietų skaičių, kultūros pasiekiamumą ir kt. Tai skatina žmones apsvarstyti ne vien didmiesčius, bet ir kitas alternatyvas grįžtant į Lietuvą, renkant ar keičiant gyvenamą ar darbo vietą. Šie veiksmai derinami su lietuvių sugrįžimo į Lietuvą iniciatyvomis.
- Išnaudojamas ES projektų pasiekimų viešinimas gerinant regionų įvaizdį. ES finansuojamų programų ir projektų viešinimas orientuojamas į informacijos apie gyvenimo kokybės gerėjimą regionuose sklaidą. Straipsniai, skelbimai ir reportažai apie ES projektus ar programas atsako į klausimą „Kaip pagerėjo gyvenimo sąlygos atitinkamame regione“. Pagerėjimas įvardijamas sukurtomis darbo vietomis, ūgtelėjusiu užmokesčiu, sutrumpėjusiu laiku keliaujant į darbą, padidėjusiu saugumu ir pan.
- Savivaldybės ir regionai skatinami palaikyti glaudžius ryšius su iš jų į užsienį išvykusiais Lietuvos piliečiais. Su Užsienio reikalų ministerijos ir kitų ministerijų pagalba savivaldybės kuria „Globalios Tauragės“, „Pasaulio Alytiškių“, „Anykščių ambasadorių“ ir panašius tinklus. Renkami visų užsienyje įsikūrusių savivaldybės gyventojų kontaktai ir mezgami ryšiai elektroninėmis ryšio priemonėmis, paštu arba organizuojant renginius ir susitikimus, kai Lietuvos piliečiai grįžta namo iš užsienio. Išvykusieji raginami apsvarstyti grįžimą į savo savivaldybę arba veikti savivaldybės labui gyvenant ten, kur jie yra įsikūrę.
- Gyventojai skatinami dalytis geromis žiniomis apie savo gyvenamąsias teritorijas ir aktyviau prisidėti prie savo gyvenviečių plėtros. Reguliariai organizuojami regioniniai literatūros, meno ar pilietinių iniciatyvų konkursai, kurių tikslas – skatinti gyventojus skleisti geras žinias apie savo regioną ir aktyviau įsitraukti į jo plėtrą. Vystant „Sumanaus regiono“ sistemą sudaromos sutelktinės kūrybos (angl. *crowdsourcing*) galimybės, aktualizuojant ir vertinant informaciją apie paslaugas, vietas, jų privalumus ir gyventojų poreikius.
- Mezgamas regioninių ambasadorių tinklas, skleidžiantis pozityvias žinias apie galimybes regionuose. Suburiami nuomonės formuotojai, kurie kalbėtų apie regioninę politiką ir galimybes gerai gyventi mažesnėse savivaldybėse: mažose savivaldybėse užaugę arba iš didmiesčių į jas persikėlę žinomi žmonės arba regioninės spaudos žurnalistai.

- Įvertinamos ir skatinamos sėkmingos vietos savivaldos, verslo ir bendruomeninės iniciatyvos. Reguliariai vyksta regioninės sėkmės istorijas įvertinantys apdovanojimai.

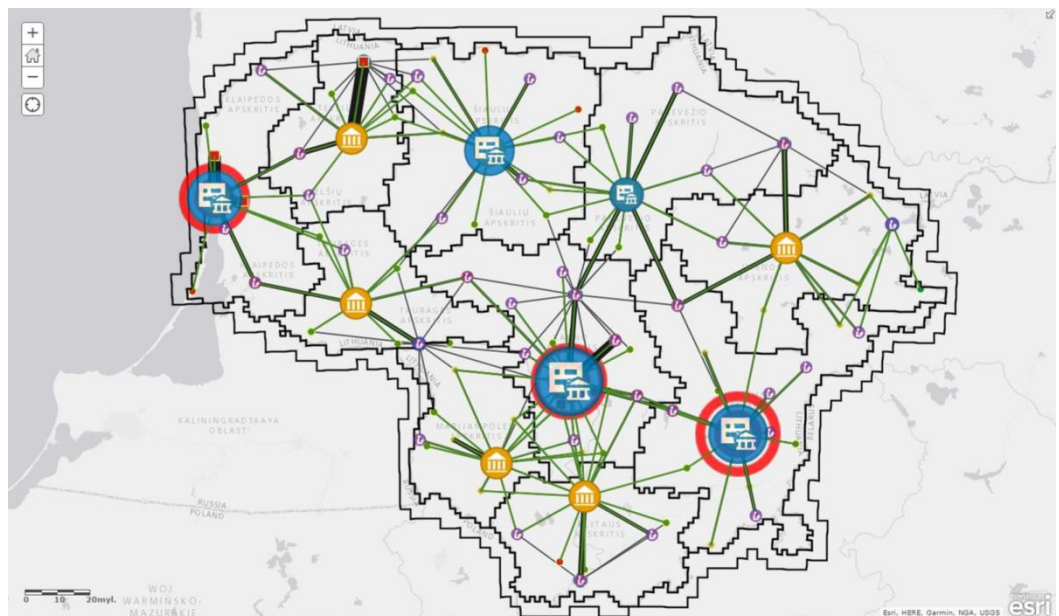
Regionams yra svarbu sustiprinti atsakingą ir į ekonominę plėtrą orientuotą savivaldą, įgalinti ir kryptingai plėtoti Lietuvos regionus bei užtikrinti darnią ir nuoseklią vietos, regionų ir valstybės plėtrą. Taip iš pagrindų yra keičiama regioninės politikos logika Lietuvoje. Problemos pirmiausiai yra kildinamos iš apačios, kai svarbu konkretaus žmogaus, vietovės, miesto ir regiono specifiniai poreikiai. Klausimai sprendžiami sutelkiant vietos savivaldos, regiono ir valstybės priemones poreikiams patenkinti, problemoms spręsti (Baltoji knyga, 2017).

Baltąja knyga siekiama padėti savivaldybėms ir regionams pagerinti planavimą, turimų funkcijų vykdymą. Taip turėtų būti plėtojamas jų savarankiškumas finansiniais klausimais, mažinama nelygybė, plėtojamos ugdymo galimybės, pritraukiamos investicijos. Dalinė autonomija didintų paslaugų valdymo efektyvumą, turimos infrastruktūros panaudojimą. Regioninė plėtra turi būti vertinama iš ilgalaikės perspektyvos pozicijų, tai puikiai atsispindi Baltojoje knygoje, kurioje skatinama, regioninė plėtra yra grindžiama regioninės politikos nuoseklumo, bendro sutarimo, kai Vyriausybė, Seimas, savivaldybės, socialiniai ir ekonominiai partneriai tarpusavyje nėra pavaldūs, užtektų įrodymais grįsto valdymo, suderinto su ES ilgametėmis finansinėmis perspektyvomis.

1.3. Regionų sistema Lietuvoje (3+2+5)

Miesteliais laikomos kompaktiškai užstatytos nuo 500 iki 3 tūkst. gyventojų turinčios gyvenamosios vietovės. Paprastai miestelyje turėtų būti bažnyčia, kultūros centras, mokykla, biblioteka, parduotuvė, medicinos punktas, kapinės. Didelė miestų ir miestelių gyventojų dalis turi dirbti pramonėje, socialinės infrastruktūros srityje. Šių požymių neturinčios gyvenamosios vietovės yra paprasčiausi kaimai ar gyvenvietės (Skripkauskas, 2015). Dažnai kalbant apie regioninę politiką, regionais laikomos teritorijos, kurios yra už miesto ribų, išskiriant didžiuosius miestus – regionų centrus. Lietuvoje formuojama dešimt regionų, turintys tris hierarchinių lygmenų centrus (Baltoji knyga, 2017):

- 3x didžiausi miestai Vilnius, Kaunas, Klaipėda,
- 2x tarpinio dydžio centrai Šiauliai, Panevėžys,
- 5x regioniniai centrai Alytus, Marijampolė, Tauragė, Telšiai, Utena



1 pav. Regionų ir jų centrų sistema (3+2+5) (Baltoji knyga, 2017)

Visi centrai ir papildomi centrai yra paslaugų teikimo vietos, ir yra išdėstomi pagal konkrečių vietovių specifiką (Baltoji knyga, 2017):

- verslo rėmimo paslaugos (inkubatoriai, pramonės parkai), darbo biržų nuotolinės vietos;
- palaikomos specializuotos profesinio mokymo įstaigos (pvz., energetika, žemės ūkis), vystomos pramoninės teritorijos ir pramonės parkai, kita verslo infrastruktūra pagal regiono specializaciją (pvz., kurortų infrastruktūra).
- teikiama investicinė pagalba investicijų pritraukimui.
- konsoliduojamos neformaliojo švietimo: dailės, muzikos, sporto ir kultūros įstaigos, pasiekiamos per 30 min.

Skirtingai nuo miestų, valstybių, šalių ir kt. teritorinių vienetų, kurie turi apibrėžtas ribas, regionas yra apibrėžiamas laisvai. Funkciškai padalinimas į regionus visada yra susijęs su tam tikru tikslu ar pagrindiniu aspektu: lemiantys gali būti gamtiniai – geografiniai, kultūriniai – istoriniai, ekologiniai, socialiniai ir ekonominiai aspektai arba jų kombinacijos. Taip, pvz., ekonominiai regionai apibrėžiami visų pirma iš socioekonominės perspektyvos, turint tikslą geriau išnaudoti pridėtinės vertės kūrimo potencialą ir kurti darbo vietas. Skirstymo į regionus principas lemia kuris aspektas laikomas lemiamu (Vikipedija, 2018).

1.4. Lietuvos regionų plėtros problemos ir uždaviniai

Nuolatinis gyventojų skaičius Lietuvoje 2017 metais buvo 2 847 904, iš jų kaime gyveno beveik 33 % gyventojų (Lietuvos statistikos departamentas, 2018a). Lietuvos statistikos departamento pateiktais duomenimis (2018a), miestuose gyvena du trečdaliai visų Lietuvos gyventojų, iš kurių nuo 50 metų ir vyresni sudaro daugiau nei 40 % gyvenančių mieste. Galimas fenomenas, kad ir toliau vyks tokio masto urbanizacija, gyventojų skaičiaus mažėjimas, emigracija, bet galima visa tai nukreipti kita linkme.

Lietuvos regionų ateitis priklauso nuo vietos savivaldos iniciatyvų ir motyvacijos. Ypač aktualus regionų mokėjimas priimti atvykstančius. Futuristinės prognozės – deurbanizacijos procesas, kuris jau jaučiamas Vakarų šalyse, kai miesto gyventojai keliasi gyventi ne į priemiesčius, kas yra suburbanizacija, o į kaimiškas vietas, kur yra graži gamta ir dirbama nuotoliniu būdu. Svarbu išanalizuoti turimus infrastruktūros objektus, spręsti nenaudojamų pastatų problemas: ar juos išlaikyti, ar utilizuoti. Turima daug neišnaudotų galimybių, jaučiamas žmonių verslumo stygius, nors galimai tai yra biurokratinių suvaržymų pasekmė (LRT aktualijų studija, 2018).

Pagrindinis informacijos šaltinis apie savivaldybę yra jos tinklalapis. Lyginant atsitiktinai pasirinktą Ignalinos rajono (2018) ir analizuojamo Zarasų rajono (2018a) savivaldybių tinklalapius, kurie abu priklauso Utenos regionui galima teigti, kad informacija juose yra pateikta remiantis skirtinga logika, tai rodo, kad yra bendradarbiavimo tarp vietos savivaldybių, priklausančių vienam regionui, stygius.

Kalbant apie tinklalapiuose viešinamą informaciją, susijusią su nekilnojamuoju turtu (toliau – NT). Ignalinos raj., tinklalapyje, viešinami gyventojų skelbimai, susiję su NT, skiltyje „Nekilnojamasis turtas“. Skelbimų temos yra įvairios: namai, sklypai, jų pardavimas, nuoma, būsto paieška nuomai, pirkimui. Tokių skelbimų yra 110 vnt. Tai yra gerasis pavyzdys, nes skelbimų daugiau nei visos Lietuvos regionų Aruodas.lt. interneto svetainėje (detalesnė analizė antrame skyriuje). NT skelbimuose nėra vizualios informacijos, tokios kaip nuotraukos, aprašai padriki, nėra paskelbimo datos. Zarasų raj., tinklalapyje to nėra. Tinklalapio būsto skiltyje galima rasti informaciją tik apie daugiabučių namų valdymą ir priežiūrą.

Kitas blogasis NT administravimo pavyzdys yra savivaldos nekompetencija NT srityje. Zarasų rajono savivaldybės (2018b) administracija organizuoja vieno kambario butų pirkimą, butai perkami Zarasų mieste, Dusetų mieste bei Užtiltės kaime, Dusetų seniūnijoje, Zarasų rajone. Socialinio būsto fondo plėtra finansuojama Europos Sąjungos ir Zarasų rajono savivaldybės biudžeto lėšomis. Sprendimas priimtas 2018 m. lapkričio 2 d. protokolu Nr. 12-115., paviešinta lapkričio 9d., pateikimo terminas –2018 m. lapkričio 22 d. Savivaldybė, neturėdama praktikos, kai skelbimai publikuojami tinklalapyje, ieško būsto pirkimui per tryliką kalendorinių dienų. Reikalingi tokie dokumentai:

1. Nuosavybę patvirtinančių dokumentų kopijos (pateikiamame iki 1992 m. pastatyto būsto nuosavybę patvirtinančiame dokumente – nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išraše, turi būti nurodytas būsto fizinio nusidėvėjimo procentas).
2. Dokumentas, suteikiantis teisę asmeniui derėtis dėl buto pardavimo (asmens dokumentas ar įgaliojimas).
3. Kadastro duomenų bylos kopiją.
4. Namų, kuriame siūloma pirkti butą, energinio naudingumo sertifikato kopija arba nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, kuriame nurodyta pastato energinio naudingumo klasė.
5. Bendraturčių sutikimą parduoti nekilnojamuosius daiktus Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka.

Tvarkingai išsiimti visus įvardintus dokumentus ir pateikti savivaldybės administracijai užtrunka mėnesį ar du. Nėra pateikta ir konsultuojančių asmenų kontaktų. Tai rodo, jog ilgalaikės strategijos planai susiję su NT yra neaiškūs, neapibrėžta ir Zarasų rajono vizija šioje srityje. Nors šiuo metu Zarasai, pagal ekonominius rodiklius, yra prasčiausiais vertinamas rajonas Lietuvoje, tačiau įžvelgiamas rekreacinės veiklos potencialas (LRT aktualijų studija, 2018).

Šie skelbimai rodo, kad savivaldybių lygmeniu NT klausimai yra aktualūs, tačiau informacijos viešinime trūksta profesionalumo, tolygumo ir aiškos vizijos, kas skatintų bendradarbiavimą ir darnią regionų plėtrą. Nei viena šalies savivaldybė, neturi konkretaus veiksmų plano, ką daryti, jeigu į jų regionus sugrįžtų daugiau migrantų (Prezidentės spaudos tarnyba, 2018). Vyksta urbanizacija - žmonės keliai gyventi į didžiuosius miestus, kur įsikūrę pagrindiniai verslo centrai ir yra konkurencinga darbo rinka. Migracijos mastai Lietuvoje siekia daugiau nei 117 tūkstančių per 2017 metus (Lietuvos statistikos departamentas, 2018b), gyventojų skaičius mažėja.

Jaunos šeimos emigruoja ne tik dėl ekonominių dalykų, bet ir dėl kultūros stokos tarp darbdavio ir darbuotojo, piliečiai jaučiasi nereikalingi savo valstybei. Šiandien stokojama politinės kultūros, susiklausymo. Egzistuoja dvigubi standartai, kurie nėra paminėti Baltojoje knygoje. Didelės įmonės diskriminuoja darbuotojus gyvenančius regionuose, jiems mokamas mažesnis atlyginimas, negu tą patį išsilavinimą ir kvalifikaciją turintiems specialistams didžiuosiuose miestuose. Gyvenamoji vieta

lemia darbo užmokesčio dydį. Įmonės regionuose turi jausti socialinę atsakomybę ir taikyti lygybės principą. Darbuotojų gabumai neturėtų būti vertinami pagal gyvenamąją vietą. Tokie veiksniai įtakoja regionų atskirtį, žemą vietos perkamąją galią, lyginant su didžiais miestais.

Regionų atskirtį įtakoja vietos politika, verslų socialinės atsakomybės lygis, NT pasiūla ir turimas perteklinis NT. Išlieka klausimai, kodėl beveik nėra NT pasiūlos, kodėl sunku rasti būstą regione ir naujos statybos ten beveik nėra, kodėl nenaudojamas jau sukurtas NT, juk žiedinė ekonomika pasaulyje vis labiau populiarėjantis reiškinys. Svarbu identifikuoti tikrąjį regionų atskirties mažinimo sprendinį, nes dažnai praktikoje sprendžiamos pasekmės, o ne pagrindinė priežastis.

1.5. Regionų plėtros strategijos mokslo literatūroje

Tuštėjančių regionų problema aktuali daugeliui pasaulio šalių. Regionų gyvybingumo grąžinimas ir naujų darbo vietų sukūrimo poreikis inicijavo specialių programų, kurios skatintų kraustymąsi į kaimo vietas, panaudojant juose sukurtą infrastruktūrą bei išryškinant tokios iniciatyvos socialinius privalumus, kūrimą ir įgyvendinimą. Pvz., Suomijoje sėkmingai įgyvendintas projektas skatinantis vyresnio amžiaus žmones grįžti į periferinius kaimus būnant vietinių rajonų ekonominio vystymosi paskata (Jauhiainen, 2009). Dėl šios priežasties Japonijos vyriausybė nukreipė garbaus amžiaus žmones persikelti į ištuštėjusias šiaurines šalies salas (Murakami, Gilroy & Atterton, 2009). 2014 m. Australijoje apie 5,7 % vyresnių nei 65 m. gyventojų pasirinko gyvenimą „senatvės kaimuose“, manoma, kad iki 2025 m. tokio gyvenimo būdo pasirinkimas padidės iki 7,5 % (Property Council of Australia, 2014; Hu, Xia, Skitmore, Buys & Hu, 2017). Tyrimai, atlikti Šiaurės Anglijos, Švedijos regionuose patvirtino, kad palankesnės galimybės pratęsti darbinę veiklą, aktyvumą, savirealizaciją labiau palankios būtent regionuose (Chandler & Robinson, 2014; Lundgren, Liliequist & Landén, 2017). Pastebėta, kad ir vyresnio amžiaus žmonių persikėlimas į regionus paskatino paslaugų, aptarnavimo sektorių plėtrą juose. Šio amžiaus pradžioje Kanadoje ir JAV atlikti tyrimai parodė, kad vidutinio ir vyresnio amžiaus žmonių migracija yra taip pat naudinga regionams. Buvo apskaičiuota, kad ir vyresnio amžiaus žmogaus persikėlimas gyventi sukuria 0,5 darbo vietas, o nepriklausomai dirbantis sukuria net 1,7 darbo vietas (Stockdale & Marsaili, 2013). Aktualu, ne tik ekonominis apskaičiavimas, ką sukuria migrantas, bet ir įtaka kultūrai, vietovės laimės indeksui.

Pastebima, kad žmonių atsikraustymas turi teigiamą poveikį regionams: atsikuria socialinis sektorius, daugėja savanoriaujančių žmonių. Teigiama, kad migrantai yra aktyvesni savanoriaujant. Pastebima, kad ir pati savanorystė yra veiksmingesnė ir dažnesnė regione negu mieste. Atvykę žmonės gali laisvai integruotis į esamų bendruomenių ir organizacijų veiklas, kas yra puiki parama socialinei infrastruktūrai (Stockdale & Marsaili, 2013). Socialinis gyvenimas yra svarbus gyvenimo kokybės faktorius. Dauguma žmonių turi poreikį prisidėti, būti socialiai aktyvūs, pavyzdžiui našlėms

moterims, tai yra ypač reikalinga. Žinoma, socialinio aktyvumo reikia ne visiems (McDonald 1996; Nathan et al., 2014), bet tam turi būti sudarytos sąlygos.

Atsižvelgiant į nacionalinę senėjimo tendenciją suprantama, kad kalbėti apie senyvo amžiaus žmonių migraciją tampa vis aktualiau. Pensinio amžiaus žmonių suvienijimas suteikia galimybę įgyvendinti kaimų bendruomenių socialinę ir ekonominę darną. Žvelgiant į tarptautinius pavyzdžius, galima pastebėti, kad tokios šalys, kaip Australija, Anglija, Amerika, ir kt., kuria senatvės kaimus (Stockdale & Marsaili, 2013). Senatvės kaimai yra gyvenvietės, pritaikytos senyvo amžiaus žmonių poreikiams. Gyvenimo sąlygos ten turi būti priimtinos šiai tikslinei grupei, nepamirštant reikiamų institucijų, kurios leistų gyventi nepriklausomai (Hu et al., 2017). Svarbiausias darnių senatvės kaimų aspektas yra socialinis, jo komponentai yra šie:

- Priežiūros ir paslaugų teikimas ir prieinamumas.
- Geros komunikacijos priemonės.
- Socializacija – skatinamas tarpusavio bendravimas.
- Saugumo jausmas.
- Žmogaus autonomija.

Anglijoje senatvės kaimuose būstai yra nuosavi arba nuomojami. Tokios vietos sujungia didesnę bendruomenę, turima lengva prieiga prie maitinimo, laisvalaikio ir priežiūros įstaigų. Paslaugų tiekėjams mokamas arba mėnesinis, arba metinis mokestis, svarbu, kad ten gyvenantys galėtų nuolat jomis naudotis (Chandler & Robinson, 2014). Senatvės kaimai, kuria aplinką, užtikrinančią gerovę ir gyvenimo kokybę (Bernard et al., 2012). Tokios gyvenvietės dažniausiai siūlo panašiai išdėstytus būstus. Įprasta, kad namas yra kelių savininkų arba gyvenama priežiūroje. Pagrindinė tokio gyvenimo nauda (Chandler & Robinson, 2014):

- Aktyvesnis socialinis gyvenimas.
- Sumažėjęs vienišumo jausmas.
- Suteiktos sąlygos yra tinkamesnės ir lengviau įveikiamos senyvo amžiaus žmogui.
- Bendraamžių parama.
- Užtikrintos paslaugos.
- Užtikrintas saugumas.
- Autonomijos jausmas.
- Saviraiškos galimybės.
- Pastebimas noras tobulėti ir net atjaunėjimas.

Vystytojai atsižvelgia ir vis svarbesnį vaidmenį teikia darniai senatvės kaimų plėtrai. Stengiamasi suprasti darnos sąvoką ir ją pritaikyti praktikoje. Gyvenviečių vystytojų supratimas apie darnią gyvenseną formuoja ateities kaimų aplinką, nuo kurios priklauso gyvenimo kokybė. Australijoje skiriamos didelės investicijos, remiant kaimų plėtrą ir vystymą, pritaikytą sparčiai

senstančiai populiacijai (Property Council..., 2014). Tie, kurie iš tikrųjų supras unikalius senyvo amžiaus žmonių poreikius ir seks darnos idėją, sukurs tvarią ateities gyvenamąją aplinką (Hu et al., 2017).

Šiuo metu svarbu sekti demografinius pokyčius, analizuoti migrantų srautus, pasidavusius į kaimo vietas. Tvirtinama, kad tokio pobūdžio migracija, kai žmonės sąmoningai keliai į regionus, galėtų tapti regionų ekonominio atsigavimo priežastimi (Stockdale & Marsaili, 2013). Svarbu suprasti, analizuoti ir nuspėti migracijos reiškinius, galimas gyvenamosios vietos pakeitimo tendencijas, skirstant migrantus į tam tikras tikslines grupes. Migracija į kaimus dar neseniai pradėta laikyti vertybe.

Sakoma, kad mokslas, apie migracijos reiškinius, praleido pagrindinę amžiaus grupę – tą, kuri yra bepalieianti darbo rinką (Stockdale & Marsaili, 2013). Prieš pensinio amžiaus žmonės, dažnai siekia tarpinio apmokamo darbo iki išėjimo į pensiją. Tai dažnai pasireiškia tuo, kad žmogus įkuria savo paties įmonę. Dauguma atvykėlių sunkiai adaptuojasi ir neranda, kur panaudoti turimą darbo patirtį, nes vietinė darbo rinka tam nėra pasiruošusi. Todėl atvykėliai norėdami išvengti adaptacijos, dažnai reikalaujančios persikvalifikuoti, pradeda savo verslą tam, kad galėtų mėgautis “kaimiška idile” (Stockdale & Marsaili, 2013). Skirtumas tarp esamų vietinių ir naujai atvykusių verslininkų yra sunkiai pastebimas ir dažniausiai skiriasi tik įkuriamo verslo tipu (Stockdale & Marsaili, 2013). Dėl skirtingus įgūdžius ir pomėgius turinčių naujai atvykusių ir vietinių žmonių, verslai tampa diversifikuoti, kas sustiprina regionų ekonomiką. Manoma, kad vyresnio amžiaus žmonių įkurti startuoliai, statistiškai turi geresnes galimybes išlikti rinkoje. Mokslininkai savo tyrimais paasistavo, kad dauguma smulkių ir vidutinių verslų buvo įkurti brandaus amžiaus migrantų (Bernard et al., 2012). Tokie migrantai, kurie mėgsta dirbti nepriklausomai ir įkuria startuolius, galėtų būti verslų infuzijos į kaimo vietas pradininkais.

Buvo stengiamasi suprasti, kokia yra tokio sėkmingo persikėlimo tikimybė, kai įkuriamas verslas, arba žmogus sugeba dirbi savarankiškai, nuotoliniu būdu. Paaiškėjo, kad tai priklauso nuo dviejų veiksnių: migruojančių žmonių motyvacijos ir supratimo, apie vietą, į kurią planuoja įsikelti (Hu et al., 2017). Taigi teigiamas ekonominis poveikis kinta priklausomai nuo informatyvumo, svarbu, kad žmogus suprastų apie bendruosius regiono bruožus. Informacija apie regiono galimybes turi būti prieinama, o migrantas motyvuotas gyvenamosios vietos pakeitimui. Tokios migracijos skatinimas, kai vidutinio amžiaus žmonės sąmoningai nukreipiami į regionus, sukuria palankią ekonominę aplinką ir ten gyvenantiems darbingiems bedarbiams (Stockdale & Marsaili, 2013).

Svarbu yra kurti specialias programas, skatinant žmones keltis gyventi į regionus. Naujų gyventojų įsikūrimas yra neatsiejamas nuo NT. Žmonėms ir verslui reikia erdvių, pastatų, kur būtų galima gyventi ir kurti. Vietovės pritraukiančios įvairaus amžiaus žmones suteikia tai vietai tiek galimybes, tiek iššūkius. Remiantis literatūros tyrimu, tai pasireiškia pozityviu poveikiu tiek vietos

ekonomikai, tiek socialinei gerovei. Regionams svarbu pritraukti naujus gyventojus ir verslus, o gal senai emigravusius, ar žmones gyvenančius miestuose. Svarbu rasti regiono potencialą ir jį panaudoti regiono plėtros vizijai.

1.6. Pirmojo skyriaus išvados

Darni regionų plėtra apima keturis pagrindinius aspektus: ekonominį, socialinį, aplinkosauginį ir politinį. Kalbant apie politinę ir ekonominę situaciją, tai Zarasų rajonas yra vertinamas bene prasčiausiai nacionaliniu mastu. Šio rajono privalumai yra susisiekimas, gerai išvystyta socialinė infrastruktūra, gamtiniai ištekliai: ežerų gausa, regioniniai parkai. Todėl turizmas matomas kaip viena iš pagrindinių plėtros krypčių. Svarbu, kad vietos valdininkai sukurtų programas, kurios pritrauktų naujakurius. Perteklinis NT regionuose ir verslų įkūrimo potencialas, kai nėra didelės konkurencijos, galėtų tapti viena iš migracijos motyvacijų.

Mokslo literatūros apžvalga, kurioje pristatoma kitų šalių patirtis gaivinant regionus, parodė, kad skatinimas grįžti gyventi į ten neturi būti orientuotas tik į jaunas šeimas ar trūkstamus darbo rinkoje specialistus. Praktikoje dažniausiai skatinama vyresnio amžiaus žmonių tikslinė grupė, siūlant jai jau sukurtą socialinę infrastruktūrą bei palankesnes nei didmiesčiuose gyvenimo sąlygas. Škotijoje tokio tipo reiškiniui, kuris yra naudingas regionams, pavadinti vartojamas terminas „komercinė kontrabanda“ (angl. *commercial counterurbanisers*) (Stockdale & Marsaili, 2013) dėl migrantų sukuriamos socialinės ir ekonominės gerovės.

Efektyvi regionų plėtra priklauso nuo vietos patrauklumo, kuris yra puoselėjamas informavimo priemonėmis, tai didina regionų patrauklumą ir mažina jų atskirtį nuo didžiųjų miestų. Gyvenamajai paskirčiai, smulkiąjam verslui reikia naudoti tai, kas jau sukurta, reikalinga remtis žiedinės ekonomikos principais, nes nauja statyba tampa vis brangesnė ir vis dažniau žiūrima į išteklių panaudojimo efektyvumą. Šiuo metu regionai neturi tyrimų, studijų analizuojančių galimybes, skatinančius, ribojančius veiksnius grįžtamajai migracijai. Regionai nesvarsto galimybės priimti grįžtamąją migraciją, nes netikima, kad žmonės ims keltis gyventi į regionus. Nėra NT pasiūlos, nėra konkrečiai išsakytos vizijos, kokias tikslines grupes, kokias įmones tikisi pritraukti viena ar kita savivaldybė ar seniūnija. Vis dar neaišku, kuri institucija galėtų pagelbėti naujakuriams. Reikalingi konkretūs vietos savivaldos planai, kaip priimti atvykusius ir kokiems migrantams jų infrastruktūra ir turimas NT yra labiausiai tinkamas.

Dažna emigracijos priežastis yra pirmajam būstui, verslui reikalingos lėšos, todėl susigundoma užsidirbti svetur. Jauni žmonės greitai prisitaiko, todėl nesugrįžta. Emigravus per atstumą tvarkyti turtą sudėtinga. Rajono valdžia turi imtis sprendimų, kurie paskatintų šeimas sugrįžti, todėl NT tvarkymas, jo administravimas galėtų prisidėti prie grįžtamosios migracijos skatinimo.

Efektyviai panaudoti turimą turtą neleidžia netobuli įstatymai. Kiekvienas pastatas turi turėti šeimininką, todėl šią problemą galėtų išspręsti šiam tikslui paskirtos Agentūros, kurios tarpininkaudamos tarp privatininkų ir ieškančių būsto žmonių (kad ir laikinam gyvenimui), padėtų įsikurti. Gyvenant prisirišama prie vietovės, susipažįstama su žmonėmis ir jau turint pajamų įsigyti savo nuosavybę, pasilieinama joje. Į darbuotojų poreikius labiau turėtų atsižvelgti įstaigų ir įmonių vadovai, pavyzdžiui, galėtų būti socialinio būsto įsigijimo ir naudojimosi tvarka. Juk ši sistema veikia, bet tik vienai socialinei grupei, o jaunos šeimos, kurios ieško darbo, nori dirbti ir užsidirbti dar susiduria su gyvenamosios vietos iššūkiu.

Daugiakriterė analizė, nagrinėjanti turto panaudojimo alternatyvas (empirinėje dalyje) siūlo galimus būdus, kurie galėtų būti naudojami grįžtamosios migracijos uždavinių sprendimui. Tačiau reikia nepamiršti atsakyti į šiuos klausimus: kaip regionų turimas NT yra paruoštas šių tikslų sprendimui? Kiek perteklinio NT turi vienas ar kitas regionas? Kokia jo paskirtis? Kokios NT panaudojimo galimybės? Atsakius šiuos klausimus, galima spręsti atskiros savivaldybės pasirengimą grįžtamajai migracijai.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO PASIŪLOS REGIONUOSE ANALIZĖ

Emigrantų skaičius didėja, vis dažniau kalbama apie regionų atskirtį. NT rinka regionuose yra neaktyvi, nes pasiūlos nuomai, tiek administracinės, tiek gyvenamosios paskirties beveik nėra arba yra tokie objektai, kurie reikalauja papildomų investicijų. Įmonės savo paieškas pradeda nuo potencialių darbuotojų analizės, vertinamas vietos patrauklumas, NT nuomos galimybės, NT lokacija, kurioje fizinėje vietoje bus įkurtas verslas ir kur gyvens darbuotojai, ar atvykę svečiai. Svarbu ir ar reikalui esant ir gerėjant ekonominei situacijai yra galimybė įsigyti NT, ar aplinka yra patraukli gyventi, kokios jos perspektyvos. Pasaulis tampa vis globalesnis ir mobilesnis, įmonėse dažnai dirba emigrantai ir gyventojai iš kitų miestų. Laikas, praleistas miestų spūstyse, dažnai prilygsta laikui, kurio reikia nuvykti nuo vieno regiono centro iki kito. Jei įmonė tarptautinė ir tikimasi praktikantų iš užsienio, vėl svarstoma apie regionų galimybę priimti atvykstančius.

Mažesniuose miestuose, surasti objektų nuomai yra itin sunku. Dėl urbanizacijos ir migracijos procesų, kaimai tuštėja, atsiranda perteklinio NT, kurį būtų galima tiek nuomoti, tiek parduoti, tačiau egzistuojanti nekilnojamojo turto rinka tokių galimybių nesudaro.

Pasiūlos apžvalga buvo atlikta 2018-09-23, remiantis Aruodas.lt duomenimis. Ši interneto svetainė yra lankomiausia Lietuvoje ir atspindi dabartinės NT pasiūlos tendencijas. NT buvo ieškoma savivaldybėse bei rajonuose. Buvo išfiltruoti šeši didžiausi Lietuvos miestai: Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Alytaus miestai ir Palangos kurortas.

1 lentelė. Nuomos pasiūlos interneto svetainėje Aruodas.lt apžvalga (sudaryta autorės)

	Savivaldybė	Namai nuomai	Butai nuomai		Savivaldybė	Namai nuomai	Butai nuomai
1	Zarasų r.	0	0	29	Neringos sav.	1	2
2	Visagino sav.	0	0	30	Molėtų r.	2	0
3	Vilniaus r.	20	1	31	Mažeikių r.	1	1
4	Vilkaviškio r.	0	0	32	Marijampolės sav.	0	2
5	Varėnos r.	0	0	33	Lazdijų r.	0	0
6	Utenos r.	0	3	34	Kupiškio r.	0	0
7	Ukmergės r.	0	0	35	Kretingos r.	1	2
8	Trakų r.	6	0	36	Klaipėdos r.	13	1
9	Telsių r.	0	2	37	Kelmės r.	2	0
10	Tauragės r.	1	0	38	Kėdainių r.	0	0
11	Švenčionių r.	0	0	39	Kazlų Rūdos sav.	0	0
12	Širvintų r.	0	0	40	Kauno r.	11	15
13	Šilutės r.	0	0	41	Kalvarijos sav.	0	0
14	Šilalės r.	0	0	42	Kaišiadorių raj.	0	2
15	Šiaulių r.	2	0	43	Jurbarko r.	0	0
16	Šalčininkų r.	0	0	44	Joniškio r.	0	0
17	Šakių r.	0	0	45	Jonavos r.	0	1
18	Skuodo r.	0	0	46	Ignalinos r.	0	0
19	Rokiškio r.	0	0	47	Elektrėnų sav.	0	2
20	Rietavo sav.	0	0	48	Druskininkų sav.	3	5
21	Raseinių r.	0	0	49	Biržų r.	0	0
22	Radviškio r.	0	0	50	Birštono sav.	0	0
23	Prienų r.	0	0	51	Anykščių r.	0	0
24	Plungės r.	0	0	52	Alytaus r.	0	0
25	Pasvalio r.	0	0	53	Akmenės r.	0	5
26	Panevėžio r.	0	1		Iš viso:	57	45
27	Pakruojos r.	0	0		Vilniaus, Kauno, Klaipėdos r.	44	17
28	Pagėgių sav.	0	0				

2018 m. lapkričio 4 d. TV3 Vakaro žiniose, parengtas reportažas, kaip du daugiabučiai namai Klaipėdoje paimami visuomenės poreikiams. Paimamas NT yra kritinės būklės. Gyventojų turtas įvertintas net 600 Eur/m², savininkai gaus apie 29 tūkst. Eur, už savo būstus. Valstybės tarnautojai viešai skelbia, jog bus galima įsigyti NT Klaipėdos pietuose – vienbučius butus arba bendrabučio tipo gyvenamąsias erdves. Daugiabučio namo gyventojai piktinasi, sakosi, kad negali įpirkti kito NT ir bendrabučio tipo būtai yra nepatrauklūs. Dalis gyventojų yra pensinio amžiaus. Nei vienas valdininkas nesiūlo gyvenimo kituose Lietuvos regionuose, kur galima pasiūlyti geros būklės namus už 29 tūkst., Eur.

Vykdamas tokį projektą, reikalinga įvertinti iškeldinamų gyventojų socialinius poreikius, turima bendradarbiauti su kitomis šalies savivaldybėmis ar seniūnijomis. Esama situacija tik parodo problemos aktualumą. NT pasiūlos Klaipėdoje beveik nėra, o kiti Lietuvos regionai net nėra svarstomi. Juk Lietuvoje galima pasiūlyti būstą, kur NT kainos žymiai mažesnės nei pajūrio mieste, egzistuoja puikiai išvystyta socialinė infrastruktūra, tinkama vyresnio amžiaus gyventojams.

2.1. Rajonų ir savivaldybių gyvenamųjų namų nuomos rinkos apžvalga

Toliau trumpai apžvelgiama namų nuomos rinka regionuose. Vilniaus r. namų nuomos kainos prasideda nuo 20 Eur/mėn. iki 1200 Eur/mėn. Pirmuoju atveju – nuomojama be patogumų, negyvenami trobesiai. Trakuose randami net šeši namai nuomai, o nuoma prasideda nuo 500 – 1500 Eur/mėn. Šiaulių r. nuomojamų namų kainos prasideda nuo 500 Eur/mėn., Neringoje vienintelis skelbimas už 1000 Eur/mėn. Molėtuose du objektai nuomai nuo 150 Eur/mėn., kitas namas nuomojamas už 200 Eur/mėn. ir kartu parduodamas už 29 000 Eur. Mažeikiuose skelbiama namo nuoma 5 Eur/parai vienam žmogui, šis būstas skirtas įmonių darbuotojams. Kretingos m. namo nuoma 300 Eur/mėn., kuriame yra tik miegamasis su svetaine. Klaipėdos r. minimali namo nuomos kaina prasideda nuo 250 Eur/mėn. su daline apdaila, kai investuoti pinigai į remontą nėra grąžinami, prašoma ir 990 Eur/mėn. su komunaliniais mokesčiais, kurie siekia apie 130 Eur/mėn. Kelmėje nuomojamos patalpos darbuotojams, keliaujantiems į komandiruotes, kaina apie 3 Eur/parai vienam žmogui, talpinama iki 10 žmonių. Kauno r. nuoma nuo 390 Eur/mėn., skelbime nėra aprašomosios dalies, tačiau jis patalpintas su brokerio pagalba, kitame skelbime nuoma iki 100 Eur/mėn., tačiau namas be baldų. Druskininkuose namų nuomos kainos prasideda nuo 605 Eur/mėn., viename iš jų nurodomi tokie reikalavimai: gali atvykti gyventi tik 2 suaugę asmenys, vienas vaikas iki 12 metų, antras vaikas iki 2 metų, o kitas namas kainuoja 1573 Eur/mėn., į jį negalima įsileisti gyvūnų.

Namų nuomai yra 57, iš jų 44 didžiųjų miestų Kauno, Klaipėdos, Vilniaus rajonuose. Kainos yra itin aukštos, nuomojama be brokerių, kai kur keliama asmeniniai reikalavimai

2.2. Rajonų ir savivaldybių butų nuomos rinkos apžvalga

Vilniaus r. yra tik vienas variantas už 300 Eur/mėn., kai nuomojamas tik kambarys. Utenos r. visi trys nuomjami butai yra Utenos mieste. Čia už 89 Eur/mėn. siūloma nuomotis butą be vandentiekio ir su lauko tualetu, iki 500 Eur/mėn. prašoma už naujai sutvarkytą dviejų kambarių butą. Du butai nuomai siūlomi Telšių m., nakvynė – 5,5 Eur/ parai ir vieta talpina net iki 33 asmenų, kitas skelbimas yra NT brokerio reklama, kuri skelbia, kad brangiai superkami 1, 2, 3, 4, 5 kambarių butai Telšiuose. Panevėžyje tik vienas nuomos skelbimas, tarpininkaujant NT brokeriui, kaina 150 Eur/mėn. 3 kambariai, tačiau reikalingas buto remontas, be baldų. Neringos sav. nuomos kaina 50 Eur/parai arba 250 Eur/mėn. su svetaine ir miegamuoju. Mažeikiuose vieno kambario butas be nuotraukų, kuris yra komercinės paskirties, nuomojamas už 200 Eur/mėn. Marijampolės centre siūlomi du butai už 300 Eur/mėn., su vienu miegamuoju ir svetaine. Tai pat du butai yra Kretingos m. vienas iš jų bendrabučio tipo vieno kambario už 80 Eur/mėn. Klaipėdos r. kaina siekia 300 Eur/mėn., teigiama, kad jis tinkamas ir biurui, o kaina derinama pagal būsimo naudojimo paskirtį. Kauno r. galima rasti penkiolika skelbimų, viename jų butas siūlomas laikinai atvykstantiems

darbininkams, kai kaina apie 10 Eur/parai, kiti variantai nuo 160 Eur/mėn. iki 1000 Eur/mėn. Kaišiadorių r. yra du butai oficialiai nuomai, kurių kaina 260 Eur/mėn. Vienas kambarys nuomojamas Jonavos r. 80 Eur/mėn. Elektrėnų sav. galima rasti du vieno kambario butai už 150 Eur/mėn., o trijų už 190 Eur/mėn. Druskininkuose yra penki variantai, kainos prasideda nuo 300 Eur/mėn. Akmenėje identiškas skaičius pasiūloje, tačiau trys iš penkių skelbimų be nuotraukų, daugiausiai skirti atkeliaujantiems darbininkams, kaina nuo 80 Eur/mėn.

Interneto svetainėje Aruodas.lt dalyvauja tik 20 iš 53 Lietuvos savivaldybių. Tai rodo, jog NT rinka nėra tolygi, regionai joje nedalyvauja. Atskiruose rajonuose ar savivaldybėse nėra būsto nuomai ar pirkimui, taip pat ir su administracinės paskirties patalpomis. Dauguma skelbimų informacija yra nestruktūrizuota, trūksta nuotraukų, iškeliami tam tikri reikalavimai, dažnai nuomojami negyvenami pastatai be patogumų, su daline apdaila. Taigi didžioji dauguma skelbimų yra nekokybiški, stokojantys teisingai pateiktos informacijos, jų yra nedaug. Tai rodo, jog NT agentūros nesidomi objektais regionuose, stokojama pasitikėjimo tarpininkavimo įmonėmis.

2.3. Zarasų rajono plėtra

Šiame poskyryje bus nagrinėjamas Zarasų regionas. Zarasų rajono savivaldybė, priklauso Utenos regionui. Utenos regioninė plėtros vizija, remiantis Regioninės plėtros departamentu (2018), yra tokia, kad sukurta ir toliau vystoma viešoji infrastruktūra sudaro palankias galimybes turizmo, sporto, verslo ir žemės ūkio plėtrai, sanatoriniam gydymui bei poilsiui. Utenos regionas yra regionas Rytų Lietuvoje, patogus čia gyvenantiems bei patrauklus atvykstantiems visais metų laikais. Tokia abstrakti vizija yra pateikta Utenos regiono pavyzdžiu.

					
Anykščių rajono savivaldybė	Ignalinos rajono savivaldybė	Molėtų rajono savivaldybė	Utenos rajono savivaldybė	Visagino savivaldybė	Zarasų rajono savivaldybė

2 pav. Utenos regiono savivaldybės (pagal Regioninės plėtros... 2018)

Utenos regionas yra suskirstytas į šešias savivaldybes, o kiekviena savivaldybė skirstoma į seniūnijas. Remiantis Zarasų rajono savivaldybės 2018 – 2020 metų strateginiu veiklos planu, patvirtintu Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. vasario 23 d. sprendimu Nr. T – 3, pateikiami statistiniai duomenys bei SSGG analizė.

Zarasų savivaldybėje yra du miestai – Dusetos ir Zarasai, trys miesteliai – Antalieptė, Salakas, Turmantas ir 793 kaimai. Zarasų rajono savivaldybės plotas – 1334 km², tai yra 18,5 %. Utenos regiono. Zarasų rajono savivaldybė priskiriama prie kaimo savivaldybių, kadangi didžioji dalis rajono gyventojų, kas sudaro 56,4 %. 2018 m. gyvena kaime, o mieste tik 43,6 %. 2018 m. sausio 1 d. Zarasų rajone buvo 15662 gyventojai, t. y., 507 mažiau nei 2017 m. sausio 1 d.

Demografinė Zarasų rajono savivaldybės situacija yra prasta – gyventojų rajone kasmet vis mažėja. Išankstiniais duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Zarasų rajone buvo 15662 gyventojai, t. y., 507 mažiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per pastaruosius penkerius metus gyventojų rajone sumažėjo 11,5 %, t. y. 2018 m. pradžioje buvo 2031 gyventojų mažiau nei 2013 m., o vertinant 10 metų laikotarpį gyventojų skaičiaus pokytis siekia 21,3 %, t. y. 4229 gyventojais mažiau. Pagrindinė gyventojų mažėjimo priežastis yra natūrali gyventojų kaita. 2017 m. mirusiųjų buvo 207 daugiau nei gimusių, panaši statistika buvo ir ankstesniais metais.

2017 m. šalies nedarbas siekė 7,9 %. ir sumažėjo 2,5 %. lyginant su 2016 m., Utenos apskrityje 2017 m. nedarbo lygis buvo 11,6 %, 2016 m. buvo 11,8 %. Lyginant Utenos regiono savivaldybes didžiausias nedarbas ir toliau išlieka Ignalinos rajone – 14,9 %. (2016 m. – 15,4 %.) bei Zarasų rajone – 14,0 %. (2016 m. buvo 14,0 %.), mažiausias – Utenos rajone – 9,2 %. (2016 m. buvo 10,0 %.).

Zarasų rajono savivaldybėje, lyginant su kitomis Utenos regiono savivaldybėmis, darbo užmokestis yra mažiausias, o tai reiškia ir mažiausią vietos gyventojų perkamąją galią. 2016 m. vidutinis darbo užmokestis (bruto) šalyje siekė 784 Eur, Utenos apskrityje – 683 Eur, tuo tarpu Zarasų rajono savivaldybėje jis buvo mažiausias iš visų Utenos regiono savivaldybių (taip pat vienas mažiausių šalies mastu) ir siekė 586 Eur. Zarasų rajono savivaldybėje“, buvo išplėstas socialinio būsto fondas: nupirkti 23 butai. Poreikis socialiniam būstui rajone yra labai didelis.

Toliau, pateikiama Zarasų rajono SSGG analizė (žr. 2 lentelę) pagal Zarasų rajono tarybos (2018) ataskaitą:

2 lentelė. Zarasų SSGG analizės matrica (pagal Zarasų rajono tarybą, 2018)

Stiprybės	Silpnybės
1. Kasmet augantis respublikinių ir tarptautinių kultūros ir sporto renginių skaičius ir apimtys vasaros sezono metu generuoja tolygiai augančius turistų (poilsiautojų, renginių dalyvių) srautus. 2. Palanki geografinė padėtis skatinanti ekonomiką. 3. Aktyviai plėtojama kultūrinė mėgėjų/ saviveiklininkų veikla. 4. Rajono ūkininkai gamina tiek vietos gyventojams, tiek turistams patrauklius žemės ūkio produktus 5. Patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės 2015–2021 metų strateginis plėtros planas, kasmet atnaujinamas Zarasų rajono savivaldybės trimetis veiklos planas, parengiamas programinis biudžetas. 6. Plėtojami demokratiniai, savivaldos procesai į svarstymo bei sprendimų priėmimo procesą įtraukiama bendruomenė. 7. Kvalifikuotas rajono savivaldybės personalas. 8. Pritraukiamos Lietuvos, Europos Sąjungos, kitų užsienio fondų lėšos.	1. Spartus gyventojų skaičiaus mažėjimas ir senėjimas. 2. Žema vietos gyventojų perkamoji galia. 3. Nepakankamai išvystyta sporto, laisvalaikio infrastruktūra. 4. Vietos verslas nepakankamai išnaudoja santykinai didelius turistų srautus. 5. Nėra stambių privačių investicijų. 6. Nėra veikiančio vietinės produkcijos (ūkininkų, amatininkų) prekybos tinklo. 7. Nepakankama teikiamų paslaugų, turizmo aptarnavimo kokybė.
Grėsmės	Galimybės
1. Didelė migracija, gyventojų kaita. 2. Augantis socialinės rizikos šeimų skaičius. 3. Potencialo aptarnauti augančius turistų srautus trūkumas. 4. Nekonkurencinga vietinių gamintojų produkcija. 5. Kvalifikuotų darbuotojų tiek savivaldybės įstaigose, tiek privačiame sektoriuje trūkumas.	1. Atnaujinta Didžiosios salos paplūdimio infrastruktūra, įrengta moderni renginių infrastruktūra padidins turistų srautus, skatins turizmo paslaugų įvairovę ir privačių investicijų didėjimą. 2. Sukūrus tinkamą aptarnavimo infrastruktūrą, skatinti, plėtoti vietos gaminių realizaciją. 3. Tinkama infrastruktūra kurtis jaunoms šeimoms, skatinti darbingo amžiaus žmonių verslumą. 4. Sutvarkyta sporto infrastruktūra ir stovyklų centro sukūrimas atgaivins sporto sektorių Zarasų rajone, padidins lankytojų srautus. 5. Strateginio valdymo sistemos tobulinimas leis racionaliau panaudoti materialiuosius (pvz. NT), finansinius išteklius.

Sudaryta Zarasų rajono SSGG analizės matrica patvirtina, kad pagrindinė šio rajono kryptis yra rekreacija. Todėl, pagrindinės vystymo kryptys ir plėtros galimybės yra orientuotos į paslaugų infrastruktūros tobulinimą.

Galimybių panaudojimas mažinant silpnynes – sukūrus tinkamą aptarnavimo infrastruktūrą, reikalinga skatinti, plėtoti vietos gaminių realizaciją, tai neutralizuotų neturimą veikiančio vietinės produkcijos (ūkininkų, amatininkų) prekybos tinklo silpnybę. Nepakankama teikiamų paslaugų, turizmo aptarnavimo kokybė būtų tobulinama privačių investicijų didinimu, ką tikimasi pasiekti

įrengus modernią renginių infrastruktūrą. Taip būtų geriau išnaudojami ir dabar santykinai dideli turistų srautai.

Stiprybių panaudojimas mažinant grėsmes – pagrindinės grėsmės, tokios kaip besitęsianti gyventojų kaita, didėjantys migracijos mastai, kurie įtakoja kvalifikuotą darbo jėgą trūkumą, tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje, būtų sumažinti kvalifikuoto savivaldybės personalo siūlomomis iniciatyvomis, projektais bei vis sparčiau plėtojama turizmo veikla bei vietos saviveiklininkų pagalba, išnaudojant palankią geografinę padėtį ir skatinant vietos verslus.

Stiprybių panaudojimas įgyvendinant galimybes – pasinaudojant pritraukiamomis Europos Sąjungos ir kitų užsienio fondų lėšomis atnaujinti ir pagerinti didžiosios salos paplūdimio, aptarnavimo, sporto infrastruktūrą. Taip pat, reikalingas veiklas finansuoti Zarasų rajono savivaldybės programinio biudžeto lėšomis.

Svarbu, kad plėtojami demokratiniai, savivaldos procesai, kai į svarstymo bei sprendimų priėmimo procesą įtraukiamos bendruomenės, turimas esamas kvalifikuotas savivaldybės personalas galėtų įgyvendinti strateginio valdymo sistemos tobulinimo galimybę, kuri leistų racionaliau panaudoti materialiuosius išteklius – perteklinį nekilnojamąjį turtą.

2.4. Antrojo skyriaus išvados

Svarbu yra kurti skatinamąsias priemones, kurios didintų regionų patrauklumą ten grįžti gyventi. Gyvenamosios paskirties namai tampa tušti, neprižiūrimi, nes darbingo amžiaus žmonės emigruoja. Taip atsiranda perteklinio NT, kurį būtų galima tiek nuomoti, tiek parduoti, tačiau NT rinka išlieka pasyvi. NT agentūros nesidomi parduodamais objektais regione, vietiniai gyventojai stokoja pasitikėjimo tarpininkavimo įmonėmis. Jaunos šeimos sunkiai randa norimą būstą mažuose miesteliuose, nes ten NT rinka yra menkai išvystyta. Surasti butą ar namą, administracinės paskirties patalpas nuomai yra sunku, tą parodė ir NT nuomos regionuose tyrimas. NT objektais regionuose nesidomi ir NT agentūros. Gyvenamosios paskirties namai, daugiabučiai, kitos paskirties pastatai dažnai yra apleisti, negyvenami, nepatrauklūs investuoti, nepasiekiami vietinių interesantų. Šias problemą padėtų spręsti NT administravimo platformos sukūrimas. Tai suteiktų galimybę įsigyti NT regionuose, juo pagal poreikį disponuoti.

3. EMPIRINIS TYRIMAS – DAUGIAKRITERIS PERTEKLINIO NEKILNOJAMOJO TURTO PANAUDOJIMO ALTERNATYVŲ VERTINIMAS

Šį skyrių sudaro skirtingos apimtys poskyriai, kuriuose: 1) pristatoma tyrimo metodologija, aprašomi tyrime naudojami metodai ir procedūros; 2) apibūdinama tyrimo eiga, pateikiama sukauptos empirinės medžiagos analizė, pagrindžiamas jų pasirinkimas; 3) pateikiami tyrimo rezultatai, išvados. Tyrimo tikslas – pasirinkto rajono perteklinio NT panaudojimo alternatyvų analizė.

3.1. Tyrimo metodologija

Regionų perteklinio NT panaudojimo galimybių vertinimui bus naudojami du sprendimų vertinimo metodai: TOPSIS ir COPRAS. COPRAS yra Lietuvos mokslininkų K. Zavadsko ir A. Kaklauskio dar 1994 m. sukurtas metodas (Bielinskas, Burinskienė & Palevičius, 2015). TOPSIS metodika sudaryta dar anksčiau – 1981. Šis metodas remiasi daugiamačių atstumų matavimo iki idealaus sprendimo technika (Lu & Yuan, 2018). Abi daugiakriterio sprendimų vertinimo metodologijos tinkamos sprendimų prioritetizavimui ir reitingavimui. Didelis šių metodų privalumas yra galimybė ne tik palyginti alternatyvas, bet ir nustatyti jų pagrįstą vertę.

Alternatyvų vertinimas, taikant daugiakriterius matematinius uždavinius ir jų pagrindu sukurtas automatizuotas sprendimų paramos sistemas, atliekamas laikantis tokio nuoseklumo:

- sudaromos, išrenkamos alternatyvos pagal jų reikšmingumą;
- nustatyti kokybinius kriterijus geriausiai aprašančius analizuojamas alternatyvas;
- sudaryti kriterijų rinkinius daugiakriteriui analizei atlikti;
- parinkti tinkamiausius, tyrimo uždavinį sprendžiančius daugiakriterės analizės metodus;
- taikant automatizuotą sprendimų atlikti alternatyvų analizę bei vertinimą.

TOPSIS ir COPRAS daugiakriteriai sprendimų modeliai gali būti apibūdinti kaip (Mousavi-Nasab & Sotoudeh-Anvari, 2017; Lu & Yuan, 2018):

- pagrįsti logika paremtais automatizuotais skaičiavimais, kurie vertina tiek negatyvius, tiek pozityvius kriterijus;
- leidžia įvertinti pasirinktas alternatyvas prioretizavimo principu;
- metodika apdoroti, visapusiškai įvertinti tiek kokybinius, tiek kiekybinius kriterijus;
- tinkami metodai projektų vertinimui ir sprendimų priėmimui.

Šie vertinimo metodai padės siūlomas alternatyvas įvertinti įvairiapusiškai, atsižvelgiant į keturis pagrindinius darnos aspektus: ekonominį, socialinį, aplinkosauginį ir politinį. Daugiakriterio

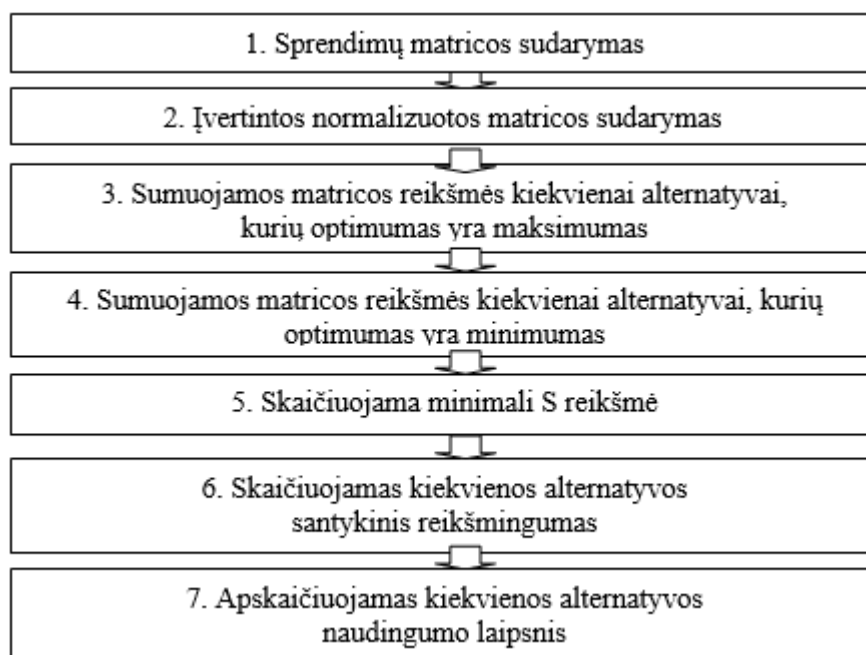
vertinimo metodologija randa kompromisinius sprendinius, leidžia pagrįsti priimamus sprendimus ir prognozuoti pasekmes. Priimami sprendimai yra kompromisiniai, objektyvūs ir racionalūs.

Atliekant analizę šias metodais pasirinktos alternatyvos analizuojamos kompleksiskai, atsižvelgiant į objektą apibūdinančius darnos kokybinius kriterijus, kaip verslo plėtra, poveikis aplinkai, užimtumo augimas ir kt. Daugiakriteriai sprendimų modeliai sudaromi atsižvelgiant į analizės tikslą: šiuo atveju siekiama pasirinkti tinkamiausią Zarasų regiono perteklinio NT panaudojimo alternatyvą.

Įvairių sričių kriterijų reikšmingumams nustatyti, taikomas ekspertinio vertinimo metodas. Ekspertiniais metodais įvertinę kriterijų reikšmingumus, galime nustatyti jų prioritetiškumą pagal svarbą.

3.1.1. COPRAS skaičiavimo algoritmas

Alternatyvų, projektų reikšmingumus galima įvertinti taikant rangavimo metodą. COPRAS metodu skaičiavimai atliekami (žr. 3 pav.) parodytu eiliškumu:



3 pav. COPRAS metodo skaičiavimo algoritmas (Šliogerienė, Štreimikienė ir Kaklauskas, 2011)

Uždavinio formulavimas pradedamas analogiškai kaip ir kitiems daugiakriteriams vertinimo metodams: sudaroma pradinė sprendimų priėmimo matrica iš n alternatyvų, aprašytų m rodikliais, kai $\{x_{ij}\}$, $i = 1, \dots, m$, $j = 1, \dots, n$. Rodiklių reikšmingumai q_i , $i = 1, \dots, m$.

Svorinės normalizuotos matricos sudarymas. Norint palyginti skirtingų matavimo vienetų rodiklius, jie perskaičiuojami į bedimensius (normalizuojami). Sudaroma įvertinta (svorinė), normalizuota sprendimų priėmimo matrica. Bedimensiai įvertinti dydžiai leidžia palyginti visus skirtingų matavimo vienetų rodiklius. Tai atliekama naudojantis šia formule (Zavadskas,

Simanauskas ir Kaklauskas, 1999; Bielinskas et al., 2015; Pitchipoo, Vincent, Rajini & Rajakarunakaran, 2014):

$$d_{ij} = \frac{x_{ij} \cdot q_i}{\sum_{j=1}^n x_{ij}}, \quad i = \overline{1, m}; \quad j = \overline{1, n}, \quad (1)$$

čia:

x_{ij} – i kriterijaus reikšmė j sprendimo variante;

m – kriterijų skaičius;

n – lyginamų variantų skaičius;

q_i – i kriterijaus reikšmingumas.

Kiekvieno kriterijaus x_i gautų bedimensių įvertintų reikšmių d_{ij} suma visada lygi šio kriterijaus reikšmingumui q_i :

$$q_i = \sum_{j=1}^n d_{ij}, \quad i = \overline{1, m}; \quad j = \overline{1, n}. \quad (2)$$

Nagrinėjamo kriterijaus reikšmingumo q_i reikšmė proporcingai paskirstoma visiems alternatyviems variantams, atsižvelgiant į jų reikšmes x_{ij} .

Apskaičiuojamos alternatyvas apibūdinančių minimizuojančių S_{-j} ir maksimizuojančių S_{+j} įvertintų normalizuotų rodiklių sumos. Jų paskaičiavimui naudojama šios formulės (Zavadskas et al., 1999; Bielinskas et al., 2015, Pitchipoo et al., 2014):

$$S_{+j} = \sum_{i=1}^m d_{+ij}; \quad (3)$$

$$S_{-j} = \sum_{i=1}^m d_{-ij}; \quad i = \overline{1, m}; \quad j = \overline{1, n}. \quad (4)$$

Šiuo atveju, kuo didesnis S_{+j} dydis, tuo labiau nagrinėjamo objekto aplinka tenkina teigiamus aplinkos kriterijus. Kuo mažesnis S_{-j} dydis (neigiami aplinkos veiksnių kriterijai), tuo daugiau aplinkos veiksnių, neigiamai įtakančių objekto naudingumo laipsnį. Bet kuriuo atveju, visų alternatyvų pliusų S_{+j} ir minusų S_{-j} sumos visada yra atitinkamai lygios visoms maksimizuojančių ir minimizuojančių kriterijų reikšmingumų sumoms (Zavadskas et al., 1999; Bielinskas et al., 2015, Pitchipoo et al., 2014):

$$S_{+} = \sum_{j=1}^n S_{+j} = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n d_{+ij}; \quad (5)$$

$$S_{-} = \sum_{j=1}^n S_{-j} = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n d_{-ij}; \quad i = \overline{1, m}; \quad j = \overline{1, n}. \quad (6)$$

Taip dar kartą galima patikrinti atliktų skaičiavimų teisingumą. Lyginamų variantų santykinis reikšmingumas (efektyvumas) nustatomas remiantis juos apibūdinančiomis teigiamomis S_{+j} ir neigiamomis S_{-j} savybėmis. Kiekvieno objekto a_j santykinis reikšmingumas Q_j nustatomas pagal (7) formulę (Zavadskas et al., 1999; Bielinskas et al., 2015, Pitchipoo et al., 2014):

$$Q_j = S_{+j} + \frac{S_{-\min} \cdot \sum_{j=1}^n S_{-j}}{S_{-j} \cdot \sum_{j=1}^n \frac{S_{-\min}}{S_{-j}}}; \quad j = \overline{1, n}. \quad (7)$$

Toliau yra nustatomas nagrinėjamų objektų prioritetiškumas. Juo didesnis Q_j , tuo didesnis objekto efektyvumas/prioritetiškumas. Jei $Q_1 > Q_2 > Q_3$ – tai geriausiu galima pripažinti pirmąją alternatyvą.

Pagal aukščiau pateiktą metodą gana paprasta įvertinti, po to išrinkti efektyviausius variantus. Suformuotas apibendrintas kriterijus Q_j tiesiogiai ir proporcingai priklauso nuo lyginamų kriterijų reikšmių x_{ij} ir reikšmingumų q_i santykinės įtakos galutiniam rezultatui. Gaunamas objektyvus analizuojamų objektų prioritetinis vertinimas.

Variantų prioritetų nustatymas. Variantų prioritetiškumas nustatomas pagal apskaičiuotą variantų santykinį reikšmingumą. Kuo didesnis varianto santykinis reikšmingumas Q_j , tuo didesnis varianto efektyvumas ir variantas užima aukštesnę vietą prioritetų eilėje. Potencialiai geriausias projekto varianto santykinis reikšmingumas $Q_{\max}$ visuomet bus aukščiausias, o kitų variantų – mažesnis.

Naudingumo laipsnio skaičiavimas. Nagrinėjamų projektų variantų naudingumo laipsnis N_j apskaičiuojamas pagal formulę (Zavadskas et al., 1999; Bielinskas et al., 2015, Pitchipoo et al., 2014):

$$N_j = (Q_j:Q_{\max}) \cdot 100\% \quad (8)$$

čia:

Q_j ir $Q_{\max}$ – objektų reikšmingumai apskaičiuojami pagal (7) formulę.

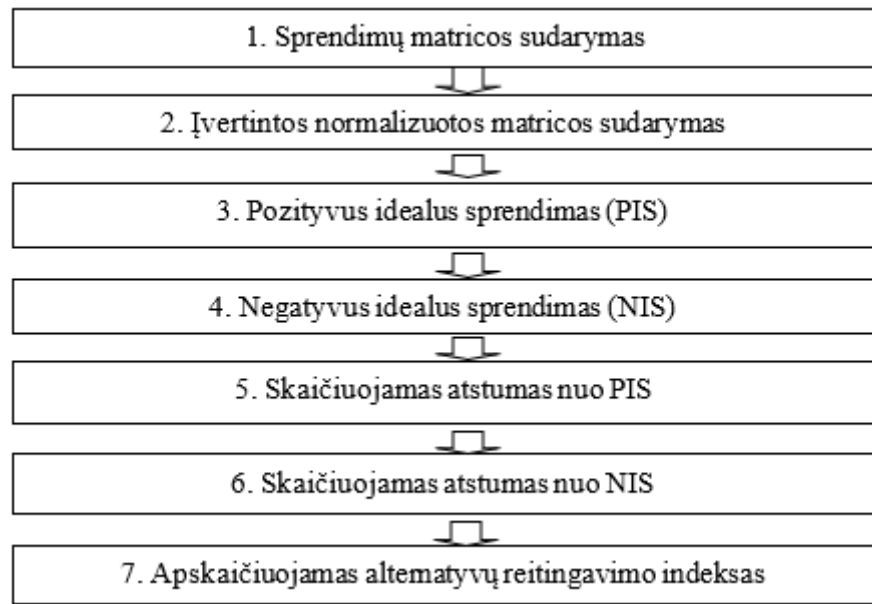
Projekto naudingumo laipsnis N_j išreiškia projekto atitikimo aplinkos bei interesų grupių reikalavimams lygį. Todėl, remiantis objekto naudingumo laipsniu galima nustatyti ir pagrįsti vertinamosios alternatyvos, šiuo atveju projekto reikšmingumą ir tinkamumą vertinančios visuomenės kontekste.

3.1.2. TOPSIS skaičiavimo algoritmas

TOPSIS yra projektų ir objektų reitingavimo metodas. Padeda priimti sprendimus išsiaiškinant rezultatus kiekvienam objektui ar projektui, vertinant juos pagal tuos pačius kriterijus. TOPSIS ir toliau taikomas įvairiose srityse, nes yra paprastas, suprantamas, greitas ir patikimas (Lu & Yuan, 2018). Geriausiai įvertinta alternatyva turi trumpiausią atstumą nuo teigiamo idealiojo sprendimo ir

toliausiai nuo neigiamo idealiojo sprendimo. Teigiamas idealus sprendimas yra lygus sprendimui, kurio kriterijų vertė yra maksimaliai naudinga ir minimaliai žalinga (Zareie, Sheikhahmadi & Khamforoosh, 2018). Neigiamas idealus sprendimas yra lygus sprendimui, kuris atspindi mažiausią santykį tarp minimizuojančių ir maksimizuojančių rodiklių. Šis metodas primena scenarijų analizę, kai galvojama apie geriausią ir blogiausią scenarijų.

Alternatyvų, projektų reikšmingumus galima įvertinti taikant rangavimo metodą. TOPSOS metodu skaičiavimai atliekami (žr. 4 pav.) parodytu eiliškumu:



4 pav. TOPSIS metodo skaičiavimo algoritmas (pagal Lu & Yuan, 2018)

Uždavinio formulavimas pradedamas analogiškai kaip ir kitiems daugiakriteriams vertinimo metodams: sudaroma pradinė sprendimų priėmimo matrica iš n alternatyvų, aprašytų m rodikliais. Normalizuotos reikšmės y_{ij} apskaičiuojamos pagal formulę (Kuo, 2017):

$$y_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^n x_{ij}^2}}, i = 1, 2, \dots, m; j = 1, 2, \dots, n. \quad (9)$$

Įvertintos arba svorinės normalizuotos matricos sudarymas (Kuo, 2017):

$$z_{ij} = w_j y_{ij}, i = 1, 2, \dots, m; j = 1, 2, \dots, n. \quad (10)$$

Skaičiuojamas pozityvus idealus sprendimas (PIS) ir negatyvus idealus sprendimas (NIS) (Kuo, 2017):

$$PIS = \{z_1^+, \dots, z_j^+, \dots, z_n^+\} = \{\max_{\forall i} z_{ij} | j \in J_1, \max_{\forall i} z_{ij} | j \in J_2, \} \quad (11)$$

$$NIS = \{z_1^-, \dots, z_j^-, \dots, z_n^-\} = \{\max_{\forall i} z_{ij} \mid j \in J_1, \max_{\forall i} z_{ij} \mid j \in J_2\} \quad (12)$$

čia:

J_1 – maksimizuojantys rodikliai;

J_2 – minimizuojantys rodikliai.

Skaičiuojamas atstumas nuo PIS:

$$D_i^+ = \sqrt{\sum_{j=1}^n (z_{ij} - z_j^+)^2}, i = 1, 2, \dots, m. \quad (13)$$

Skaičiuojamas atstumas nuo NIS:

$$D_i^- = \sqrt{\sum_{j=1}^n (z_{ij} - z_j^-)^2}, i = 1, 2, \dots, m. \quad (14)$$

Galiausiai skaičiuojamas kiekvienos alternatyvos reitingavimo indeksas, kuris parodo sąlyginį artumą alternatyvai iki PIS. Reitingavimo indeksas alternatyvai a_i , apskaičiuojamas pagal formulę (Kuo, 2017):

$$RC_i = \frac{D_i^-}{D_i^+ + D_i^-} \quad (15)$$

čia:

$$0 \leq RC_i \leq 1, i = 1, 2, \dots, m.$$

Tiek TOPSIS, tiek COPRAS algoritmai yra naudojami tolimesnėje empirinio tyrimo eigoje.

3.2. Empirinio tyrimo Zarasų regione eigos aprašymas

Analizuojant NT panaudojimo galimybes ar sprendžiant regionų strateginės krypties parinkimo klausimą, sprendimo objektyvumui nepakanka statistinių duomenų, kitų literatūros šaltinių informacijos. Daugiakriteris vertinimas gali padėti įvertinti regionų NT panaudojimo galimybes ir išanalizuoti siūlomus projektus vietos regionų gaivinimui, atsižvelgiant į pagrindinius keturis darnos aspektus: socialinį, ekonominį, politinį ir aplinkosauginį. Tiek COPRAS, tiek TOPSIS metodai leidžia visapusiškiau ištyrinėti regionų perteklinio NT panaudojimo galimybes, susiejant įvairiapusius kriterijus.

Empirinio tyrimo tikslas – Zarasų regiono perteklinio NT panaudojimo galimybių analizė, naudojant COPRAS ir TOPSIS daugiakriterio vertinimo metodologiją.

Empirinio tyrimo uždaviniai:

- Įvertinti darnos veiksnius, nustatyti kriterijų reikšmingumus, taikant rangavimo metodą, taikant ekspertinės apklausos duomenis (B priedas).
- Sudaryti galimas alternatyvas regionų perteklinio NT panaudojimui.
- Apklausos eigos ir rezultatų aprašymas, pirminių matricų sudarymas.
- Duomenų apdorojimas naudojant COPRAS ir TOPSIS daugiakriterius metodus.
- Išvadų pateikimas.

3.3. Regiono plėtros galimybių vertinimas darnumo aspektu

Darnos veiksniai buvo įvertinti remiantis anketinės apklausos rezultatais. Anketinė apklausa buvo pateikta po išsamaus tyrimo tikslo, uždavinių pristatymo bei grupinės diskusijos. Tyrimo tipas – mišrus tyrimo metodas:

- anketinė apklausa;
- sutelktos grupės diskusija.

Forumo aprašymas. Antalieptės miestelio bibliotekoje 2018 04 28 buvo suorganizuotas kraštiečių forumas „Kartu mes jėga!“ (C priedas). Šiame renginyje buvo pristatyta baigiamojo darbo tematika bei problematika įvairioms suinteresuotoms grupėms. Šiame renginyje dalyvavo Lietuvos Respublikos Seimo narys Algimantas Dumbrava, Zarasų rajono savivaldybės tarybos nariai: Daiva Kelečienė ir Ignas Zavadskas, draudimo brokerė Daiva Puluikienė, verslininkas Gintas Strelčiūnas, kraštiečiai Regina ir Arvydas Každailiai, Irena Žilėnaitė Eitminavičienė ir Gintarė Laurikėnienė bei kiti aktyvūs Antalieptės, Dusetų, Guntulių, Purvynės ir Naršėnų kaimo bendruomenių nariai.

Pirmojoje forumo dalyje buvo pristatyta tematika – perteklinio regionų NT panaudojimo galimybės, skatinant grįžtamąją migraciją. Iškelta regionų pasirengimo priimti grįžtančiuosius

problematika. Vėlesnės diskusijos metu buvo aptarta NT rinka regionuose, regionų atskirties priežastys. Svarbiausiais regionų gyvybingumą mažinančiais veiksniais buvo įvardinti:

- Biurokratinės priežastys.
- Nepanaudotas NT dėl gamtosauginių ar kitų įstatymų.
- Nepakankamas dėmesys bendruomenių problemoms, lūkesčiams.
- Sprendimų centralizacija, nors deklaruojamas regionų savivaldos skatinimas.
- Politinės kultūros stoka.
- Investicijų planavimo nelankstumas, asmenų, bendruomenių iniciatyvų nevertinamas.
- Nėra tiesiogiai renkami seniūnai, kuriais labiausiai pasitikėtų bendruomenės.
- Neišnaudojami turimi ištekliai ne tik gamtiniai, bet ir žmogiškieji, trūksta tikrosios organizacinės vadybos.
- Stokojama pagrįsto ir nuoseklaus regionų interesų atstovavimo centrinės valdžios institucijose.

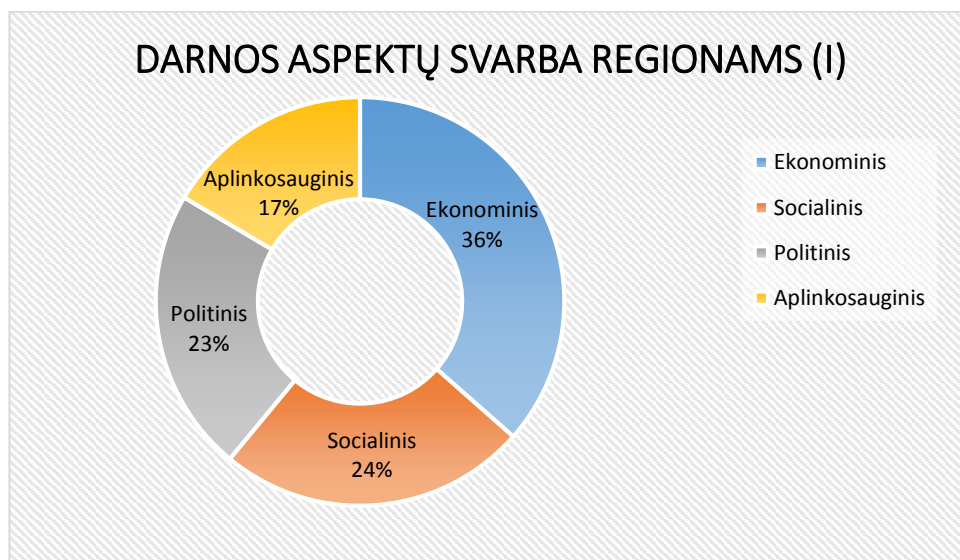
Siūlomi sprendimai regionų atskirčiai mažinti:

- Jaunų specialistų aprūpinimas būstu, pritraukiant į kvalifikuotas darbo vietas;
- Paramos programos, pagalba pradedantiems darbinę veiklą regionuose.
- Perteklinio NT panaudojimas, kuriant specialias programas (kuriamas orios senatvės modelis, jaunų šeimų bendruomenių gyvenvietės) ir tuo prisidedant prie regionų atsigavimo.
- Veiklos, turinčios ekonominį potencialą, plėtra.
- Kuriamos informavimo priemonės, parodančios gyvenimo regione galimybes, naudą.
- Skatinamas žiedinės ekonomikos principas.
- Gerosios patirties dalijimosi projektų iniciavimas.
- NT administracinės platformos modelio įgyvendinimas.

Diskusiją užbaigė prioritetinio vertinimo apklausa (B priedas). Forume dalyvavo 22 dalyviai, iš kurių 20 užpildė anketą, skirtą daugiakriterio vertinimo kriterijų reikšmingumui nustatyti. Pradžioje buvo vertinami keturi darnos aspektai: socialinis, ekonominis, politinis ir aplinkos, pagal tai kokią reikšmę jie turėtų regionų atgaivinimui. Vertintos pozicijos buvo vertinamos skalėje nuo 1 iki 4.

Pateikti rezultatai:

- 36,5 % ekonominio aspekto svarba regionams
- 24,5 % lemia socialiniai aspektai;
- 16,5 % buvo skirta aplinkosauginiam aspektui;
- 22,5 % politiniai aspektai.



5 pav. Darnos aspektų svarba regionams (I) (sudaryta autorės)

Vėliau buvo vertinami teiginiai (žr. 3 lentelė) kurie 20 ekspertų forumo metu (B priedas) buvo sunumeruoti prioritetine tvarka, pagal tai, kurie kriterijai regionams yra patys svarbiausi.

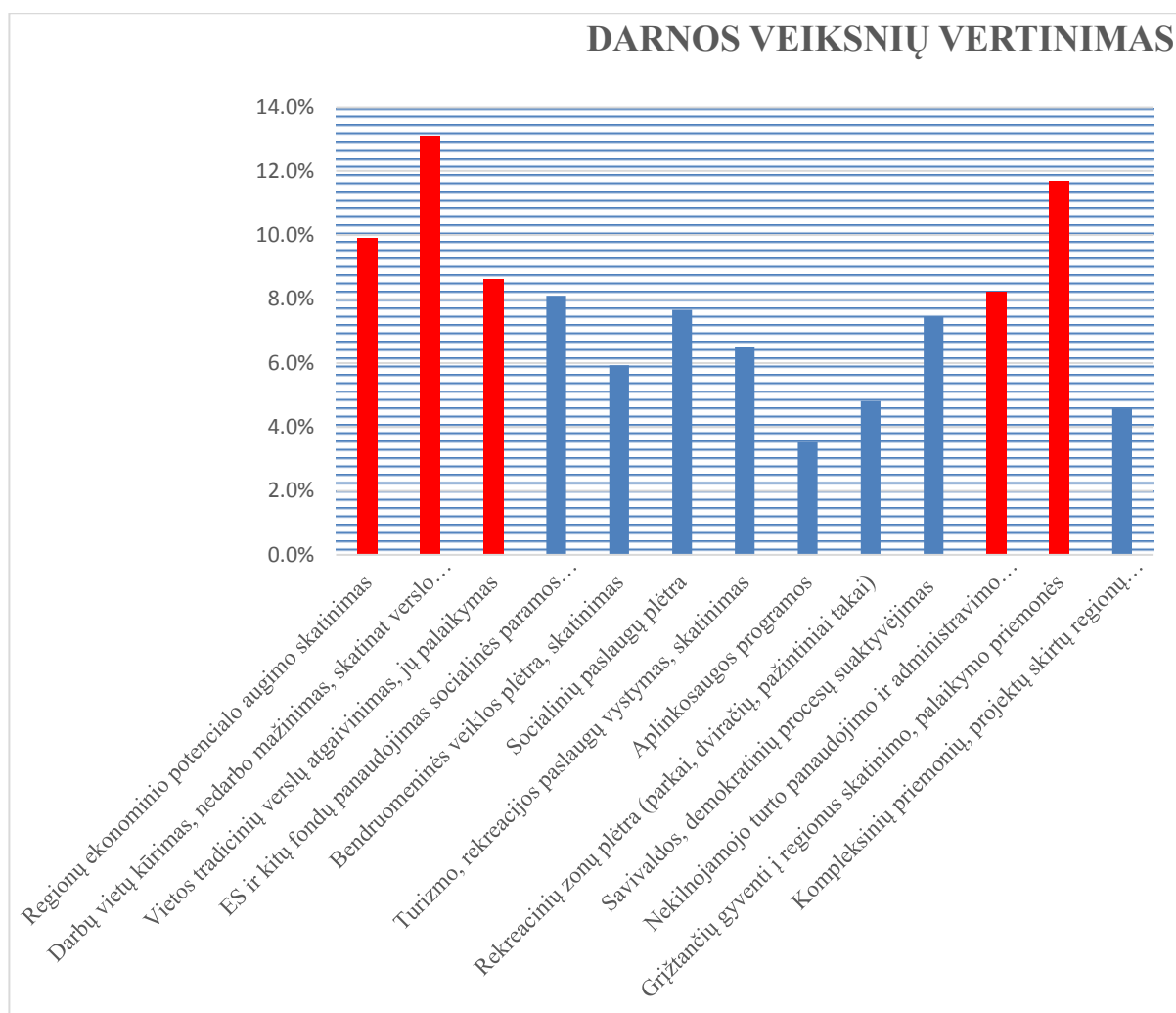
3 lentelė. Darnumo vertinimo kriterijai (sudaryta autorės)

Ekonominiai aspektai
Regionų ekonominio potencialo augimo skatinimas
Darbų vietų kūrimas, nedarbo mažinimas, skatinant verslo plėtrą regione.
Vietos tradicinių verslų atgaivinimas ir jų palaikymas.
Socialiniai aspektai
ES ir kitų fondų panaudojimas socialinės paramos iniciatyvų, integracijos, kultūrinės veiklos skatinimui.
Bendruomeninės veiklos plėtra, skatinimas.
Socialinių paslaugų plėtra.
Turizmo, rekreacijos paslaugų vystymas, skatinimas.
Aplinkos aspektai
Aplinkosaugos programų kūrimas.
Rekreacinių zonų plėtra (parkai, dviračių, pažintiniai takai)
Politiniai aspektai
Savivaldos, demokratinių procesų suaktyvėjimas.
Nekilnojamojo turto panaudojimo ir administravimo sistemos sukūrimas (savivaldybių lygmeniu).
Grįžtančių gyventi į regionus skatinimo, palaikymo priemonės.
Kompleksinių priemonių, projektų skirtų regionų atgaivinimui kūrimas.

Gauti apklausos duomenys buvo susisteminti, o vėliau susumuoti. Suminė rezultatų 4 lentelė, leido identifikuoti Zarasų regiono darnos kriterijų reikšmingumą. Tai buvo daugiakriterio vertinimo kriterijų reikšmingumo nustatymo pagrindas.

4 lentelė. Apklausos anketos rezultatai (sudaryta autorės)

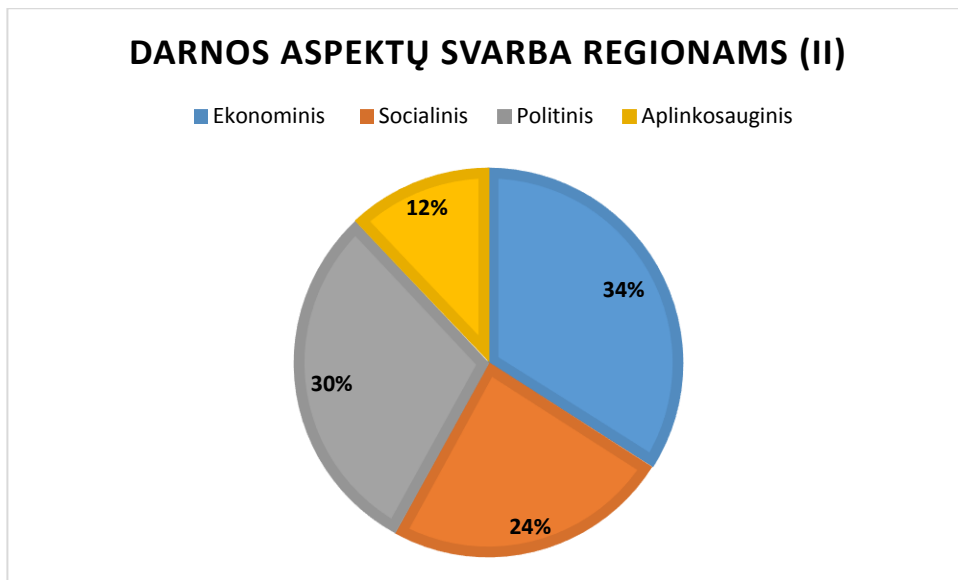
	ASPEKTAI	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	p11	p12	p13	+	%
EKONOMINIS	Regionų ekonominio potencialo augimo skatinimas	39	12	55	10	9	24		6	15	4	3			177	9,9
	Darbų vietų kūrimas, nedarbo mažinimas, skatinat verslo plėtrą regione	143	60	11			16				4				234	13,1
	Vietos tradicinių verslų atgaivinimas, jų palaikymas	13		33	40	18	16		18	5		9	2		154	8,6
SOCIALINIS	ES ir kitų fondų panaudojimas socialinės paramos iniciatyvų, integracijos, kultūrinės veiklos skatinimui		12	11	10	27	32	35	6	5		3	4		145	8,1
	Bendruomeninės veiklos plėtra, skatinimas			22	10			35		5	16	12	6		106	5,9
	Socialinių paslaugų plėtra		12		20	36	24	7	18	10	4	3	2	1	137	7,7
	Turizmo, rekreacijos paslaugų vystymas, skatinimas		12	11		27	8	21	12	5	4	9	6	1	116	6,5
APLINKOS	Aplinkosaugos programos		12	11				7	6		8		10	9	63	3,5
	Rekreacinių zonų plėtra (parkai, dviračių, pažintiniai takai)				10	9	8		6	20	12	12	8	1	86	4,8
POLITINIS	Savivaldos, demokratinų procesų suaktyvėjimas	26			10	27	8	14	18	20	8			2	133	7,4
	Nekilnojamojo turto panaudojimo ir administravimo sistemos sukūrimas (savivaldybių lygmeniu)	13	36	11	30			14	18	5	16	3		1	147	8,2
	Grįžtančių gyventi į regionus skatinimo, palaikymo priemonės	13	84	55	30	18	8							1	209	11,7
	Kompleksinių priemonių, projektų skirtų regionų atgaivinimui kūrimas	13			30	9	16	1	2	2	1	2	2	4	82	4,6



6 pav. Darnos veiksniai pagal reikšmingumą – apklausos rezultatai (sudaryta autorės)

Reikšmingiausi veiksniai yra aktualiausios regiono problemos bei tobulintinos sritys, kurios turėtų tapti rengiamų strategijų prioritetiniais tikslais. Kad visos darnos sritys būtų lygiavertės, buvo imami tik du geriausiai įvertinti atskirų darnos atšakų veiksniai ir taip išskaičiuotas procentinis svertinis rodiklis, kiekvienai darnos sričiai. Pateikti rezultatai tapo reikšmingumo koeficientų įvedimo pagrindu:

- 34 % ekonominio aspekto svarba regionams;
- 30 % politiniai aspektai;
- 24 % lemia socialiniai aspektai;
- 12 % buvo skirta aplinkosauginiam aspektui.



7 pav. Darnos aspektų svarba regionams (II) (sudaryta autorės)

Iš visų apklausoje pateiktų veiksnių tik 6/13 išvardintų peržengė vidutinę 8% reikšmingo kriterijaus kartelę. Iš jų pusė, **3/6 buvo ekonominiai**:

- Regionų ekonominio potencialo augimo skatinimas
- Darbų vietų kūrimas, nedarbo mažinimas, skatinat verslo plėtrą regione.
- Vietos tradicinių verslų atgaivinimas, jų palaikymas.

2/6 politiniai:

- Nekilnojamojo turto panaudojimo ir administravimo sistemos sukūrimas (savivaldybių lygmeniu).
- Grįžtančių gyventi į regionus skatinimo, palaikymo priemonės.

1/6 socialiniai:

- ES ir kitų fondų panaudojimas socialinės paramos iniciatyvų, integracijos, kultūrinės veiklos skatinimui.

Ši regionų prioritetų identifikavimo apklausa parodė, kad ekonominė atskirtis yra aktuali regionų problema, didelis nedarbas, mažas verslininkų susidomėjimas vietos tradiciniais verslais. Ekonominis regionų potencialas dažnai yra neišnaudojamas, tai patvirtino ir atliktos apklausos rezultatai.

3.4. Regionų perteklinio NT panaudojimo alternatyvų vertinimas

Dėl vykstančios urbanizacijos, emigracijos bei kitų procesų, mūsų regionai turi perteklinio NT. Kadangi nei viena šalies savivaldybė neturi konkretaus veiksmų plano, ką daryti, jeigu į regionus sugrįžtų daugiau migrantų (Prezidentės spaudos tarnyba, 2018), tai siekiant, regionų atskirties mažinimo, sukurti aštuoni projektai, būsimos daugiakriterio vertinimo alternatyvos. Visos jos susijusios su NT rinka ir tikslinga jos plėtra regionuose. Toliau tekste alternatyvos įvardijamos kaip A1, A2, A3 ir t.t.

A1 Senatvės (pensinio, prieš pensinio amžiaus) kaimų kūrimas

Senatvės kaimai – pasaulyje jau žinoma praktika. JAV, Australijoje, Anglijoje ir kitose šalyse yra verslo ir NT agentūrų inicijuojami projektai, kai senyvo amžiaus žmonės keliasi į vietas, kur yra sukurta jiems specialiai pritaikyta infrastruktūra, formuojamos patrauklios sąlygos gyventi ir burtis į tokio tipo bendruomenes. Taip gaivinamos tuštėjančios mažų miestelių vietovės. Visa tai kuria papildomas darbo vietas ir daro regioną patrauklesnį verslui, dėl didėjančios vietos perkamosios galios ir augančių skirtingų vietos poreikių.

Dauguma Lietuvos miestelių pagyvenusių žmonių poreikius gali patenkinti jau dabar: sutvarkyti parkai, prieinami socialinių paslaugų punktai, dauguma seniūnijų turi savo socialinį darbuotoją kuris yra mobilus, dažniausiai netolima maisto prekių parduotuvė, administraciniai centrai, bažnyčia, paštas ir kt. Europa sensta, pensinio amžiaus žmonės dažnai gyvena mieste ir jaučiasi vieniši, pragyvenimo lygis auga greičiau, nei pensijos, o regionuose gyvenimas pigesnis, paprastesnis. Suburta senyvo amžiaus žmonių bendruomenė – galima Lietuvos regionų strategija, kai vystomi nauji projektai, socialinės bei verslo iniciatyvos orientuotos į senatvės kaimų modelį.

Priemonės tikslas, pagrindimas: paskatinti miestų pagyvenusius žmones keltis į regionus. Įsigyjamas pigesnis būstas, atsiranda papildomos pajamos, mažesnės išlaidos, sukuriamas darbo vietų poreikis paslaugų sektoriuje, senoliai gali pasiūlyti kvalifikaciją, žinias regionų gyventojams, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A2 Jaunų šeimų bendruomenių gyvenvietės

Galima regionų kryptis – skatinamas jaunų šeimų bendruomenių būrimasis. Jau nuo 2018 rugsėjo 1 d. Seimo nutarimu suteiktos subsidijos pirmam būstui regionuose perkančioms ar statyti norinčioms jaunoms šeimoms, nevertinant jų pajamų. Pagrindinis šio siūlymo tikslas yra regionų atgaivinimas ir emigracijos mažinimas. Suteikti subsidijas jaunoms šeimoms, norinčioms gyventi regionuose, norima įvertinus tai, kad dalis šeimų emigraciją pasirenka norėdamos užsidirbti nuosavam būstui. Tai patvirtina ir Pilietinės visuomenės instituto, Viešosios politikos ir vadybos instituto bei Mykolo Romerio universiteto tyrėjų 2005 – 2014 m. surinkti duomenys, kurie parodė,

kad žmonės ar net ištisas šeimas emigruoti skatina ir finansiniai sunkumai įsigyjant būstą. Be to, būsto įsigijimas tiesiogiai susijęs su šeimos pagausėjimo planavimu (LR socialinės apsaugos..., 2018).

Šia linkme žengiantys regionai greičiausiai vienyto nuotoliniu būdu dirbančius jaunuolius, tokius kurie mėgsta gamtą, aktyvų laisvalaikį, turiu pomėgius, kurie padaro juos socialiai aktyvius, yra iniciatyvūs, nebijo iššūkių. Švenčionėliai jau dabar turi naują vardą – „miško uostas“, nes yra įsikūrę Labanoro girios pakraštyje. Tokį pavadinimą sugalvojo į šį kraštą gyventi persikėlusieji jauna bendruomenė. Ten atvykę gyventi jaunuoliai iškeitė miesto gaudesį į miško ošimą (Radzevičienė, 2018).

Priemonės tikslas, pagrindimas: skatinti jaunų šeimų migraciją į pasirinktus Lietuvos regionus. Persikėlusios jaunos šeimos sukuria vietos paslaugų poreikį, tai yra indelis į vietos ekonomiką, išauga švietimo įstaigų poreikis, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A3 Tikslinės veiklos (amatų, etnografinės veiklos, turizmo) skatinimas NT

Kiekvienas regionas turi savo išskirtinių bruožų. Vieni daugiau sportiški, kiti labiau meniški, treči žinomi kaip aludarių kraštas, ketvirti garsėja amatininkais. Šiuo metu regionai mažai pozicionuoja savo stiprybėmis ir dažnai ši informacija yra žinoma tik vietos gyventojams, kuri figūruoja atskiruose tinklalapiuose. Amatininkai, etnografinės veiklos, turizmas yra tos sritys, kurios vis dar palaiko regionų gyvastį. Svarbus momentas, kad galbūt šios veiklos turėtų būti skatinamos, plėtojamos skiriant, subsidijuojant, patenkinant esamą NT poreikį. Šiuo atveju paklausiausias turtas turėtų būti administracinės paskirties, ar gamybinės, nors ir gyvenamosios paskirties turtas galėtų būti panaudotas šių veiklų plėtros strategijai įgyvendinti. Svarbu būtų išsikelti tinkamus tikslus ir įvertinti, kaip perteklinis esamo regiono NT gali pasitarnauti.

Jau pernai pastebėta, kad daugėja užsienio turistų būtent regionuose: dėmesio sulaukia Molėtai, Marijampolė, Telšiai, Plungė. Užsieniečiai regionuose randa egzotiką, prabangą, už kurią jie pasiruošę sumokėti didelius pinigus (Jablonskaitė, 2018). Turizmas kuria darbo vietas, tačiau reikalinga infrastruktūra, nuomos punktai, gidai kalbantys užsienio kalbomis, reikalingas didesnis savivaldybių indėlis, kad būtų rastas būdas padėti išgyventi smulkiesiems verslininkams ne sezono metu.

Priemonės tikslas, pagrindimas: skatinamas vietos verslas, papildomos pajamos, didėja NT užimtumas, nuoma, eksploatacijos kokybė, vietos patrauklumas, atsiranda poreikis kvalifikuotesnėms darbo vietoms, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A4 Parama gyvenamosios paskirties NT pritraukiant į darbo vietas

Lokalių įmonių, kurios planuoja plėstis arba tos, kurios gali priimti naujus darbuotojus, su vietos valdžios pagalba, galėtų paimti panaudai ir sutvarkyti turimą NT regionuose. Kitu atveju

seniūnijos ar savivaldybės galėtų pagelbėti būsto paieškose ir taip teikti paramą įmonėms. Įmonių persikėlimas ar įsikūrimas, galėtų tapti regiono atsigavimo priežastimi.

Šiuo metu regionai susiduria su tokia problema, kad ne tik stinga darbo jėgos, bet verslui kurtis trukdo nuomojamo būsto regionuose nebuvimas. Jau praeityje žinoma praktika, kai darbdavys suteikdavo gyvenamąją vietą savo darbuotojams. Idėja tokia, kad jeigu žmogus gauna darbą miestelyje, tai žino, kad jam bus suteikta parama būstui, nes darbdavys arba vietos valdžia tuo pasirūpins – padės rasti patrauklią gyvenamąją vietą. Regionuose dažnai stinga kvalifikuotos darbo jėgos, o naujakuriams ten sudėtinga: sėkmės atveju galima rasti būstą nusipirkti, bet tai reikalauja didelio finansinio pajėgumo bei ryžto, tačiau retas regionas gali pasiūlyti būstą nuomai. Galbūt, tai rytojaus realybė, kai darbuotojai bus aprūpinti ne tik transporto priemone, telefonu, bet ir būstu regione.

Priemonės tikslas, pagrindimas: verslai regionuose užtikrina gyvenamąją vietą savo darbuotojams, atsiranda aukštesnės kvalifikacijos darbuotojai su aukštesnėmis pajamomis, mažinama atskirtis, auga vietos paslaugų poreikis, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A5 Vietos bendruomenių (įskaitant religinės) veiklos rėmimas NT

Vietos bendruomenės dažnai yra veiklios ir kupinos vizijų, jų entuziazmas netgi priveda iki to, kad parašomi projektai, tampa miestelių atsigavimo priežastimi, įkuriami tokie verslai, kaip viešbučių kompleksai, dirbtuvės, jaunimo namai ar kt.

Bendruomenės, kurios yra pajėgios įdarbinti žmones, kurti verslus, galėtų būti remiamos vietinės valdžios nekilnojamuoju turtu, kuris būtų puoselėjamas, prižiūrimas. Tai paskatintų regiono progresą ir pagerintų jį visais darnos aspektais. Projektinės lėšos galimai būtų orientuotos į disponuojamo nekilnojamojo turto atnaujinimą, remontą, kas paskatintų socialinės infrastruktūros regione vystymą, aplinkos puoselėjimą, gražinimą, gyvenimo kokybės gerinimą, užimtumo didinimą ir t.t. Ši kryptis būtų tinkama regionams, kurie turi pakankamai gerą ekonominę infrastruktūrą ir bedarbystės lygis ten yra žemas.

Priemonės tikslas, pagrindimas: bendruomeninės veiklos skatinimas NT, atskirties mažinimas, gerinama gyvenimo kokybė, rengiami projektai, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A6 Verslo skatinimas lengvatinėmis NT įsigijimo sąlygomis, verslą perkeliant, plėtojant ar įkuriant

Yra šalių, kaip Pietų Korėja, kurios visa ekonomika laikosi ant dviejų didžiųjų įmonių: „Samsung“ ir „Hyundai“. To užtenka valstybei būti 27-toje vietoje tarp visų pasaulio ekonomikų (Country economy, 2018). Verslas įtakojo vietos socialinę bei ekonominę gerovę, galbūt užtektų

vienai didelei įmonei kartu su darbuotojais įsikelti į Lietuvos miestelį ir jis atgytų. Tačiau egzistuoja problema, kad įmonės retai gali rasti biurus ar pastatus nuomai, kadangi tokios pasiūlos mažesniuose miesteliuose beveik nėra, o ką jau kalbėti apie gyvenamąsias erdves darbuotojams.

Kryptis tokia, kad regionuose įsikuriantis verslas gautų paramą ieškant arba lengvatų administracinės paskirties būstui įsigyti, išsinuomoti. Galbūt būtų gelbstima EU fondo paramos lėšomis, kai atnaujinami turimi pastatai pritaikant juos verslo poreikiams. Svarbu, kad regionai įsiklausytų į verslo keliamus reikalavimus pastatams.

Priemonės tikslas, pagrindimas: verslas į regionus yra perkeliamas, plėtojamas ar naujai įkuriamas, sukuriama darbo vieta, aktyvesnė darbo rinka, auga vietos paslaugų poreikis, mokami mokesčiai į savivaldybės biudžetą, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A7 NT fondo reemigrantams ir imigrantams sukūrimas

Grįžtantys emigrantai ir kitų šalių imigrantai galėtų gauti paramą būstui, jį nuomotis, o gal net įsigyti. Didžiausia Lietuvių bendruomenė pasaulyje yra Čikagoje. Lietuviškas šaknis turinčių pasaulio Lietuvių vis daugėja (Lithuanian–Americans, 2018). Emigruojančių skaičius auga, 2017 metais skaičiuojama apie 117 tūkstančių emigravusių Lietuvos piliečių, o neto migracija siekia daugiau nei 27 tūkst. gyventojų (Lietuvos statistikos departamentas, 2018b). Reemigracija, galimas reiškinys ateityje, todėl regionų savivaldybės turėtų pasirūpinti savo turimo nekilnojamojo turto apsaikytumu, ruošis galimam jų sugrįžimui.

Regionai, turintys daug gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, galėtų įkurti fondą, kur grįžtantieji migrantai ar imigrantai gautų būstą, pavyzdžiui, ilgalaikiai panaudai, įsipareigotų jį prižiūrėti arba įkūrus verslą remti vietos bendruomenės, prisidėti prie vietos gerovės.

Priemonės tikslas, pagrindimas: įkuriamas NT fondas grįžtantiems emigrantams arba imigrantams, augo vietos gyvybingumas, atsiranda poreikis darbo vietoms, verslui, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

A8 Regionų NT administracinės platformos sukūrimas

Lietuvos regionai turi pakankamai išvystytą ekonominę ir socialinę infrastruktūrą, palankią geografinę ir gamtinę aplinką. Miesteliuose yra daug nenaudojamų gyvenamųjų namų, butų, mokyklų, darželių, kitų pastatų, kurių alternatyvaus panaudojimo klausimai nesprendžiami. Daugelis žmonių, palikusių būstą neturi kam patikėti jų administravimo ar panaudojimo klausimų. Regionuose praktiškai neveikia nekilnojamojo turto agentūros, nėra profesionalių vadybininkų, siūlančių sprendimus. Nėra informacijos centro apie nekilnojamojo turto pasiūlą regione. 117 tūkstančiai emigravusių per 2017 m. (Lietuvos statistikos..., 2018b), urbanizacija – miestai pilnėja, o regionuose siūlomo būsto pardavimui ar nuomai beveik nėra. Internetinė NT administravimo platforma leistų

išsinuomoti būstą, jį pirkti bei parduoti internetu. Sutartys būtų sugeneruojamos automatiškai, o skelbimai galimai būtų talpinami nemokamai su specialistų pagalba.

Regionai, kurie įgyvendintų nekilnojamojo turto administracinės platformos idėją, turėtų aiškiai apskaitytą nekilnojamąjį turtą, galėtų lengviau kurti ateities viziją ir strategijas, bei racionaliai įvertinti jo panaudojimo galimybes.

Priemonės tikslas, pagrindimas: įkuriama NT administravimo platforma – tinklalapis, aplikacija. Mažinamas šešėlis, regionų atskirtis, atsiranda papildomos darbo vietos, įsigali naujos tendencijos – regiono patrauklumo didinimas, rinkos informatyvumas, prieinamumas, aiškus NT potencialas, strateginė kryptis, panaudojamas perteklinis regionų NT, aktyvesnė NT rinka.

Visos pateiktos priemonės (alternatyvos) suaktyvintų regionų NT, panaudotų turimą NT ir tokiu būdu paveiktų vietos darną. Jų poveikis bus vertinamas pagal kriterijus naudojant daugiakriterį vertinimo metodą tolimesnėje darbo eigoje – empirinėje dalyje.

3.5. Daugiakriterio vertinimo rezultatai

Diskusija ir gilesnis problemos suvokimas, literatūros analizė buvo pagrindas kriterijų sudarymui, kurie buvo pateiktų viršuje projektų vertinimo pagrindas.

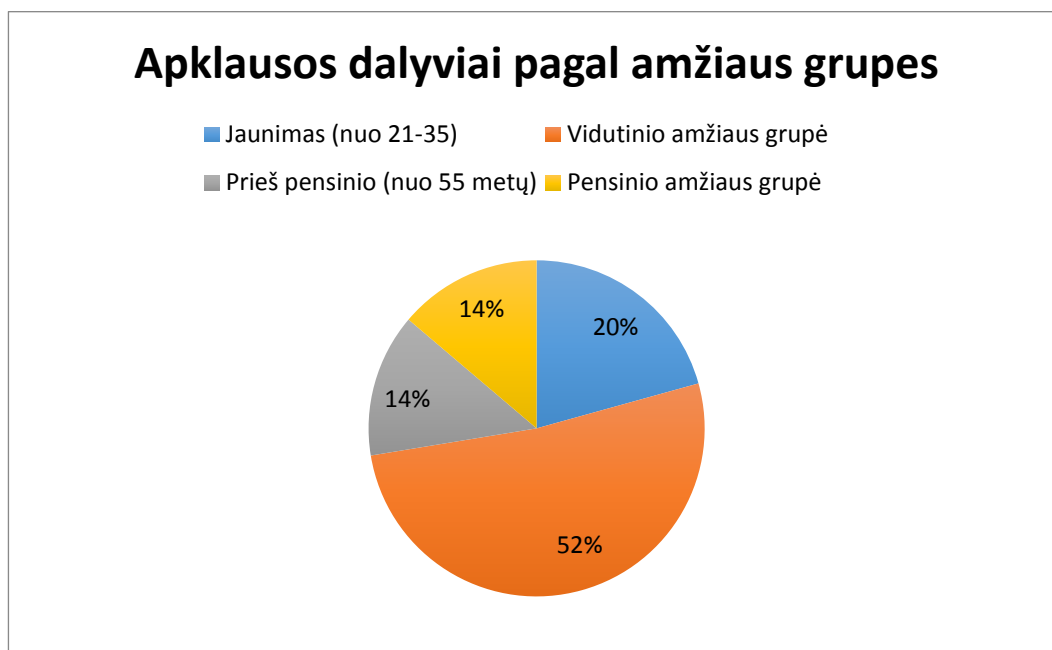
5 lentelė. Daugiakriterio vertinimo kriterijai (sudaryta autorės)

Aspektas (kriterijaus tipas)		Kriterijaus pavadinimas	Poveikis	Reikšming.
Politinis	x1	Įtaka regiono patrauklumui, žinomumui	max	0.05
	x2	Įtaka demokratinių procesų stiprėjimui	max	0.12
	x3	Įtaka tolygiai šalies plėtrai	max	0.13
Aplinkosauginis	x4	Regionų nykimo sustabdymas (mažėja nenaud., apleisto NT)	max	0.03
	x5	Darnios aplinkos plėtros skatinimas	max	0.06
	x6	Poveikis aplinkai	min	0.03
Ekonominis	x7	Ekonominio potencialo augimas	max	0.14
	x8	Verslo plėtra	max	0.08
	x9	Užimtumo augimas	max	0.12
Socialinis	x10	Socialinių netolygumų mažėjimas	max	0.11
	x11	Sukurtos socialinės infrastruktūros panaudojimas ar vystymas	max	0.08
	x12	Vietos bendruomenių įtakos ir/ar veiklos finansavimo mažėjimas	min	0.05

3.5.1. Ekspertinio vertinimo apklausa

Kai kriterijai tapo žinomi, alternatyvos ir lentelė buvo paruošta respondentų pildymui (žr. D priedą). Siekiant pritaikyti nuomonių suderinamumo principą, apklausos dalyviai buvo atsakingai atrinkti. Joje dalyvavo 29 respondentai. Visi asmenys yra iš Zarasų rajono turintys aukštąjį

išsilavinimą, išskiriant vieną, šiuo metu siekiantį jo. Apklaustieji yra aktyviai besidomintys vietos aplinka, ir/arba politika ir/arba aplinkosauga ir/arba ekonomika, ir/arba priklauso bendruomenei. Pasiiekti politikai, verslininkai, bendruomenių pirmininkai, bendruomenių atstovai, visuomenininkai, samdomi darbuotojai, tarnautojai, studentai, pensininkai, aplinkos apsaugos ekspertai, taip pat du asmenys dirbantys Zarasų rajono savivaldybės Turto valdymo ir viešųjų pirkimų skyriuje.



8 pav. Daugiakriterio vertinimo apklausos dalyviai pagal amžiaus grupes (sudaryta autorės)

Respondentai priklauso įvairioms amžiaus grupėms: pensinio (4), prieš pensinio nuo 55 metų (4), vidutinio amžiaus grupė (15), jaunimas nuo 21 iki 35 metų (6). Didžiąją apklaustųjų dalį sudarė vidutinio amžiaus grupė, tai yra 52 % apklaustųjų.

Apklausos lentelė (D priedas) buvo pildoma vertinant alternatyvas pagal pateiktus kriterijus skalėje nuo 1 iki 5.

3.5.2. Ekspertinės apklausos rezultatų daugiakriteris vertinimas

Daugiakriterio vertinimo lentelė (D priedas), buvo pateikta 29 respondentams. Projektai buvo vertinami pagal pateiktus kriterijus vertinimo skalėje nuo 1 iki 5. Gauti duomenys buvo surinkti, apdoroti, suvesti į *Excel* dokumentą. Reikšmingumo koeficientai buvo paskirstyti alternatyvų grupėms, pagal darnos kriterijus remiantis pirminės apklausos rezultatais, nustačiusiais darnos aspektų svarbą regionams:

- 0,34 ekonominių kriterijų suminis reikšmingumo koeficientas;
- 0,30 politinių kriterijų suminis reikšmingumo koeficientas;
- 0,24 socialinių kriterijų suminis reikšmingumo koeficientas;
- 0,12 aplinkosauginių kriterijų suminis reikšmingumo koeficientas.

Surinkus duomenis ir įvedus reikšmingumo koeficientus, kurie tapo kriterijų vertinimo svoriais, duomenys buvo apdorojami remiantis COPRAS metodologija. Pirmas žingsnis buvo sprendimų matricos sudarymas, kur gauti duomenys buvo apibendrinti vienoje lentelėje (žr. 6 lentelę):

6 lentelė. COPRAS sprendimų matrica (sudaryta autorės)

Sprendimų matrica COPRAS													
Duomenys		Kriterijai											
		x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12
Alternatyvos	A1	2.655	2.759	2.103	2.862	3.103	3.103	2.103	2.345	1.931	2.517	3.517	2.379
	A2	3.586	3.759	3.621	4.069	3.448	2.655	3.586	4.034	3.724	3.103	4.069	1.724
	A3	3.828	2.897	3.241	3.655	2.966	2.586	3.862	3.828	3.069	2.931	3.517	1.793
	A4	3.379	2.931	3.448	3.897	2.793	3.034	3.828	3.862	3.724	3.310	3.690	2.276
	A5	2.724	3.103	2.862	3.034	2.621	3.379	2.897	2.759	2.793	2.655	3.345	1.724
	A6	3.862	3.172	3.586	3.828	2.966	3.069	3.966	4.034	3.483	3.241	3.655	2.414
	A7	2.793	2.621	2.897	3.103	2.793	3.241	3.034	3.103	3.034	2.793	3.034	2.517
	A8	3.034	2.517	3.138	3.276	2.655	2.966	3.241	3.172	3.138	2.828	3.448	2.586
Svoriai		0.05	0.12	0.13	0.03	0.06	0.03	0.14	0.08	0.12	0.11	0.08	0.05
Suma		25.862	23.759	24.897	27.724	23.345	24.034	26.517	27.138	24.897	23.379	28.276	17.414

Antras žingsnis buvo įvertintos ir normalizuotos matricos sudarymas (žr. 7 lentelę). Joje rodikliai buvo apdoroti pagal jų reikšmingumą. Joje pateikti kriterijai įgavo reikšmes, pagal tai, kaip jie veikia alternatyvas. Minimizuojantys rodikliai neigiamai veikė alternatyvas, o maksimizuojantis priešingai – jas veikė teigiamai.

7 lentelė. Įvertinta ir normalizuota COPRAS matrica (sudaryta autorės)

Įvertinta ir normalizuota COPRAS matrica													
Duomenys		Kriterijai											
		x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12
Alternatyvos	A1	0.005	0.014	0.011	0.003	0.008	0.004	0.011	0.007	0.009	0.012	0.010	0.007
	A2	0.007	0.019	0.019	0.004	0.009	0.003	0.019	0.012	0.018	0.015	0.012	0.005
	A3	0.007	0.015	0.017	0.004	0.008	0.003	0.020	0.011	0.015	0.014	0.010	0.005
	A4	0.007	0.015	0.018	0.004	0.007	0.004	0.020	0.011	0.018	0.016	0.010	0.007
	A5	0.005	0.016	0.015	0.003	0.007	0.004	0.015	0.008	0.013	0.012	0.009	0.005
	A6	0.007	0.016	0.019	0.004	0.008	0.004	0.021	0.012	0.017	0.015	0.010	0.007
	A7	0.005	0.013	0.015	0.003	0.007	0.004	0.016	0.009	0.015	0.013	0.009	0.007
	A8	0.006	0.013	0.016	0.004	0.007	0.004	0.017	0.009	0.015	0.013	0.010	0.007
Kryptis		max	max	max	max	max	min	max	max	max	max	max	min

Vėliau buvo sumuojamos matricos reikšmės kiekvienai alternatyvai. Apskaičiuotos maksimizuojančių rodiklių sumos, tada minimizuojančių rodiklių sumos, vėliau randamas S minimumas. Atlikus šiuos visus COPRAS uždavinio veiksmus buvo rastas kiekvienos alternatyvos santykinis reikšmingumas. Vėliau rastas kiekvienos alternatyvos naudingumo laipsnis išreikštas procentais (žr. 8 lentelę).

8 lentelė. COPRAS uždavinio sprendimo eiga (sudaryta autorės)

COPRAS uždavinio sprendimo eiga									
Maksimizuojančių rodiklių suma		Minimizuojančių rodiklių suma		Skačiuojama minimali S reikšmė		Santykinis reikšmingumas		Rodiklio naudingumo laipsnis	
S^+_1	0.090	S^-_1	0.011	$1/S^-_1$	93.41	Q_1	0.099	N_1	68.6%
S^+_2	0.133	S^-_2	0.008	$1/S^-_2$	121.00	Q_2	0.145	N_2	100.0%
S^+_3	0.121	S^-_3	0.008	$1/S^-_3$	119.38	Q_3	0.133	N_3	91.4%
S^+_4	0.126	S^-_4	0.010	$1/S^-_4$	96.88	Q_4	0.136	N_4	93.7%
S^+_5	0.105	S^-_5	0.009	$1/S^-_5$	109.07	Q_5	0.116	N_5	79.7%
S^+_6	0.129	S^-_6	0.011	$1/S^-_6$	92.92	Q_6	0.138	N_6	95.5%
S^+_7	0.106	S^-_7	0.011	$1/S^-_7$	88.70	Q_7	0.115	N_7	79.1%
S^+_8	0.110	S^-_8	0.011	$1/S^-_8$	89.87	Q_8	0.119	N_8	82.0%
				S^-_{min}	0.0001	Q_{max}	0.145		

Panaudojus tuos pačius apklausos duomenis jie buvo apdoroti remiantis TOPSIS metodologija. Pirmas žingsnis buvo sprendimų matricos sudarymas, kur gauti duomenys buvo apibendrinti vienoje lentelėje (žr. 9 lentelę):

9 lentelė. Sprendimų matrica TOPSIS (sudaryta autorės)

Sprendimų matrica TOPSIS													
Duomenys		Kriterijai											
		x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12
Alternatyvos	A1	2.655	2.759	2.103	2.862	3.103	3.103	2.103	2.345	1.931	2.517	3.517	2.379
	A2	3.586	3.759	3.621	4.069	3.448	2.655	3.586	4.034	3.724	3.103	4.069	1.724
	A3	3.828	2.897	3.241	3.655	2.966	2.586	3.862	3.828	3.069	2.931	3.517	1.793
	A4	3.379	2.931	3.448	3.897	2.793	3.034	3.828	3.862	3.724	3.310	3.690	2.276
	A5	2.724	3.103	2.862	3.034	2.621	3.379	2.897	2.759	2.793	2.655	3.345	1.724
	A6	3.862	3.172	3.586	3.828	2.966	3.069	3.966	4.034	3.483	3.241	3.655	2.414
	A7	2.793	2.621	2.897	3.103	2.793	3.241	3.034	3.103	3.034	2.793	3.034	2.517
	A8	3.034	2.517	3.138	3.276	2.655	2.966	3.241	3.172	3.138	2.828	3.448	2.586
Svoriai		0.05	0.12	0.13	0.03	0.06	0.03	0.14	0.08	0.12	0.11	0.08	0.05
Sumos		25.862	23.759	24.897	27.724	23.345	24.034	26.517	27.138	24.897	23.379	28.276	17.414
Kvadratų šaknis		9.237	8.463	8.901	9.875	8.284	8.527	9.523	9.743	8.937	8.299	10.028	6.233

Antras žingsnis buvo įvertintos ir normalizuotos matricos sudarymas (žiūrėti į 10 lentelę). Kurioje rodikliai buvo apdoroti pagal jų reikšmingumą. Joje pateikti ir identifikuoti kriterijai, pagal tai, kokią reikšmę jie turi alternatyvoms. Minimizuojantys rodikliai neigiamai veikė alternatyvas, o maksimizuojantis priešingai – jas veikė teigiamai.

10 lentelė. Įvertinta ir normalizuota TOPSIS matrica (sudaryta autorės)

Įvertinta ir normalizuota TOPSIS matrica													
Duomenys		Kriterijai											
		x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12
Alternatyvos	A1	0.014	0.039	0.031	0.009	0.022	0.011	0.031	0.019	0.026	0.033	0.028	0.019
	A2	0.019	0.053	0.053	0.012	0.025	0.009	0.053	0.033	0.050	0.041	0.032	0.014
	A3	0.021	0.041	0.047	0.011	0.021	0.009	0.057	0.031	0.041	0.039	0.028	0.014
	A4	0.018	0.042	0.050	0.012	0.020	0.011	0.056	0.032	0.050	0.044	0.029	0.018
	A5	0.015	0.044	0.042	0.009	0.019	0.012	0.043	0.023	0.038	0.035	0.027	0.014
	A6	0.021	0.045	0.052	0.012	0.021	0.011	0.058	0.033	0.047	0.043	0.029	0.019
	A7	0.015	0.037	0.042	0.009	0.020	0.011	0.045	0.025	0.041	0.037	0.024	0.020
	A8	0.016	0.036	0.046	0.010	0.019	0.010	0.048	0.026	0.042	0.037	0.028	0.021
		max	max	max	max	max	min	max	max	max	max	max	min

Vėliau buvo rastos reikšmės kriterijams– geriausiu ir blogiausiu scenarijumi, kas vėliau padėjo TOPSIS uždavinio sprendimo metu. Rastas ir nustatytas Pozityvus idealus sprendimas (PIS) ir Negatyvus idealus sprendimas (NIS).

11 lentelė. Idealiausi variantai su TOPSIS (sudaryta autorės)

	Kriterijai											
	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12
Geriausias scenarijus (PIS)	0.021	0.053	0.053	0.012	0.025	0.009	0.058	0.033	0.050	0.044	0.032	0.014
Blogiausias scenarijus (NIS)	0.014	0.036	0.031	0.009	0.019	0.012	0.031	0.019	0.026	0.033	0.024	0.021

Vėliau, sprendžiant TOPSIS uždavinį buvo skaičiuojami atstumai tarp Pozityvaus idealaus sprendimo (PIS) ir vertinamos alternatyvos – regionų atgaivinimo projektų. Analogiškai atstumai tarp Negatyvaus (NIS) ir vertinamos alternatyvos. Vėliau alternatyvos buvo įvertinamos reitingavimo indeksu, procentine išraiška (Žr. 12 lentelę).

12 lentelė. TOPSIS uždavinio sprendimo eiga (sudaryta autorės)

Atstumo tarp lyginamojo ir idealaus sprendimo							
Teigiamai idealus atstumas		Neigiamai idealus atstumas		RCi			
D ₊₁	0.049	D ₋₁	0.007	RC ₁	12%		
D ₊₂	0.006	D ₋₂	0.048	RC ₂	88%		
D ₊₃	0.018	D ₋₃	0.039	RC ₃	68%		
D ₊₄	0.015	D ₋₄	0.044	RC ₄	75%		
D ₊₅	0.030	D ₋₅	0.023	RC ₅	43%		
D ₊₆	0.012	D ₋₆	0.046	RC ₆	80%		
D ₊₇	0.030	D ₋₇	0.024	RC ₇	45%		
D ₊₈	0.028	D ₋₈	0.029	RC ₈	51%		

3.6. Nekilnojamojo turto panaudojimo alternatyvų vertinimo rezultatai

Atlikus daugiakriterį vertinimą ir apdorojus apklausos rezultatus COPRAS metodu, galima teigti, kad jaunų šeimų bendruomenių kūrimas (A2) yra palankiausiai vertinama alternatyva Zarasų rajone. Įgyvendinant šį projektą būtų panaudotas perteklinis regionų NT. NT rinka būtų suaktyvinta, išaugtų švietimo įstaigų poreikis, vietos paslaugų poreikis – tiek vaikams, tiek suaugusiems. Naujakuriai teigiamai veiktų vietos ekonomiką.

Antroje vietoje liko projektas – verslo skatinimas lengvatinėmis NT įsigijimo sąlygomis, verslą perkeliant, plėtojant ar įkuriant. Tokiu atveju būtų sukuriamos naujos darbo vietos, darbo rinka suaktyvėtų. Naujam verslui ir jos darbuotojams reiktų patalpų, kur verslas galėtų funkcionuoti, išaugtų vietos paslaugų poreikis, padidėtų vietos gyventojų perkamoji galia, mokesčiai būtų mokami į savivaldybės biudžetą.

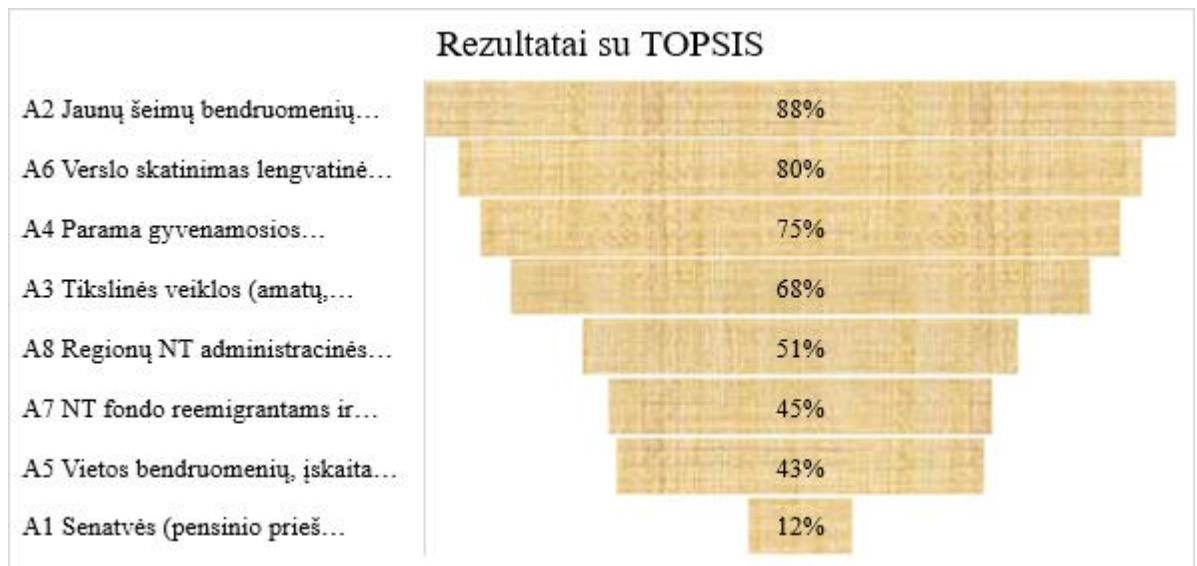
Skeptiškiausiai vertinami projektai, tai senatvės kaimų kūrimas (A1) bei reemigrantų ir migrantų skatinimas lengvatinėmis NT sąlygomis (A7).



9 pav. Daugiakriterio vertinimo rezultatai su COPRAS (sudaryta autorės)

Analizuojant rezultatus TOPSIS metodu, tai jaunų šeimų bendruomenių kūrimas (A2) būtų pats geriausias projektas Zarasų regionui. Jis atitinka geriausio projekto kriterijus 88 % arba kitaip sakant, šis projektas konkurencingiausias iš vertintų projektų. Kitas projektas, verslo skatinimas lengvatinėmis NT įsigijimo sąlygomis, verslą perkeliant, plėtojant ar įkuriant (A6), atitinka idealiausią variantą 80 %.

Tiek TOPSIS, tiek COPRAS metodų rezultatų išvados yra labai panašios. Matosi, jog tiriamam regionui reikia naujų idėjų, naujų galimybių skatinant užimtumą. Ekonominis ir politinis darnos aspektai yra patys aktualiausi ir reikalauja permainų.



10 pav. Daugiakriterio vertinimo rezultatai su TOPSIS (sudaryta autorės)

Šie projektai reikalautų itin kruopštaus darbo ir analizės, to reikia, kad į regioną persikeltų gyventi jaunos šeimos ar verslai. Šie projektai yra tinkami Zarasams, tačiau reikėtų įvertinti turimo NT panaudojimo galimybes. Dauguma direktyvų, reglamentuojančių regionų plėtros procesus yra bendro pobūdžio, neskirtos konkrečių problemų ar uždavinių įgyvendinimui. Savivaldai yra svarbu atsižvelgti į aktyvių privačių bei juridinių asmenų iniciatyvas ir jas paskatinti esant tinkamoms.

3.7. Nekilnojamojo turto administracinės platformos sukūrimas

Šiandien regionuose susiduriama su problema: rasti būstą nuomai yra sudėtinga, mažai pasiūloje yra ir parduodamų objektų. Kalbant apie administracinės paskirties pastatus, tokia rinka regionuose beveik visai neegzistuoja, tik pavieniai atvejai nacionaliniu mastu. Nors dabartinės tendencijos byloja apie regionų nykimą: uždaromos mokyklos, darželiai, gaisrinės, vietos administracija telkiama po vienu stogu, mažinant jos eksploatacines išlaidas, gyventojai dėl finansinės gerovės keliauja gyventi į didžiuosius miestus arba emigruoja. Visi šie veiksniai įtakoja perteklinio NT susidarymą regionuose. Tačiau nėra NT pasiūlos, kuri atspindėtų tokią regionų situaciją.

Tai galima būtų spręsti pritaikant naujovę – NT administravimo platformą. Pirmiausiai būtų pasirenkama administratoriaus kryptis:

- Tik privatus verslas.
- Savivaldybės.
- Verslo modelis regionuose, įtraukiantis ir viešąjį sektorių.
- REGIA funkcijų praplėtimas.

Norint įvertinti NT administravimo platformos tikslingumą atlikta SSGG analizė, kuri atskleidė stipriąsias bei silpnąsias administravimo platformos puses, bei leido apžvelgti išorinių faktorių grėsmes bei galimybes.

13 lentelė. NT administravimo platformos SSGG matrica (sudaryta autorės)

	Stiprybės	Silpnybės
VIDINIAI FAKTORIAI (MIKRO)	- Atsiranda nauji, visuomenei naudingi, inovatyvūs įrankiai. - Komunalinių mokesčių naštos turto savininkams mažinimas (nesenai įvesta atliekų apmokestinimo politika, pagal gyvenamąjį plotą). - Naujų gyventojų priėmimo galimybės. - Skatinamas smulkus ir vidutinis verslas. - Galimai panaudojamos sukauptos duomenų bazės (NT registro, REGIA, statistikos departamentas). - Augantis gyventojų susidomėjimas regionais, viešai vertinama regionų socialinė infrastruktūra, gamtinė aplinka, rekreacinės zonos. - Suaktyvėjusi NT rinka, didėjantis regionų patrauklumas. - Perteklinio regionų NT panaudojimas (gyventojų skaičiaus augimas).	- Interesų konfliktai tarp viešojo ir privataus sektorių subjektų. - Vietos politikų nesuinteresuotumas NT klausimais. - Neaiški NT platformos administravimo vizija. - Gerosios praktikos pavyzdžių nebuvimas. - Rajono NT rinkos pasyvumas. - Prasti regionų ekonominiai rodikliai (darbo vietų stygius, maža perkamoji galia, nekonkurencingas darbo užmokestis). - Prasta perteklinio NT būklė. - Turto savininkų nepasitikėjimas administruojančiomis organizacijomis.
	Galimybės	Grėsmės
IŠORINIAI FAKTORIAI (MAKRO)	- REGIA praplečia savo veiklos funkcijas. - Projekto žinomumas, inovatyvumas NT e – administravimo srityje. - Į regionus pritraukiami nauji gyventojai. - Konkurencingumas NT e – pasiūloje (monopolistine veikla įtariamas skelbimų portalas Aruodas.lt (Žuolytė, 2017)). - Palankios pasaulinės tendencijos – populiarėjanti dalijimosi ekonomika, sveikas, taikus gyvenimo būdas. - Deurbanizacijos procesų suaktyvėjimas. - Politinių procesų suaktyvėjimas. - Naujų investicijų į regionus pritraukimą. - Verslo parama, dalyvavimas NT plėtroje. - Gerosios patirties (angl. <i>know – how</i>) pavyzdys kitoms šalims, kovojančiomis su regionų atskirtimi.	- Tarpinstitucinio bendradarbiavimo stoka. - Regionų technologinis atsilikimas. - Spartūs senėjimo indekso augimo tempai regionuose. - Galimas gyventojų nepasitikėjimas e – platforma. - Emigrantų nepasiekiamumas, nenoras dalintis turimu NT. - NT nuomos ar pirkimo pardavimo sutarčių teisinio reglamentavimo pasikeitimai. - Mažas platformos naudojimo aktyvumas. - Nenumatytos biurokratinės kliūtys. - Platformos administratorių nekompetencija NT valdymo srityje.

Remiantis atlikta SSGG analize, galima numatyti pagrindines NT administravimo platformos plėtros kryptis:

- Kuriamą paprastą naudoti ir administruoti NT platformą.
- Kuriamos paramos NT verslui sistemos, prisidedant prie aukštesnės pridėtinės vertės teikiančių verslų, didinant gyventojų verslumą ir skatinant verslų įvairovę regionuose.
- Investicinio patrauklumo didinimas, remiant naujas iniciatyvas, vystant NT administravimo platformą.

NT administravimo platforma, neatsiejama nuo regionų patrauklumo didinimo.

Stiprybių panaudojimas įgyvendinant galimybes – siekiant mažinti regionų atskirtį, panaudojami turimi sukaupiti duomenys, perteklinis NT, kuriant ir įgyvendinant NT administravimo platformą.

Galimybių panaudojimas sumenkinant silpnybes – tarpinstitucinio bendradarbiavimo stoka mažinama vardan bendro tikslo, reikalinga konkurencija dabartinei NT skelbimų e-platformai, kartu kuriamas „žinau, kaip“ (angl. *know – how*) modelis, kuris yra paprastai ir lengvai suprantamas. Skirtingos interesų grupės randa privalumų: viešosios įstaigos – visuomenės švietimas NT klausimais, valdžia – šešėlio mažinimas NT nuomos srityje, regionų valdžia – naujų investicijų pritraukimas.

Stiprybių panaudojimas mažinant grėsmes – netinkamas požiūris – emigrantų nepasiekiamumas, nenoras dalintis turimu NT sprendžiamas didinant regionų patrauklumą ir sekant pasaulinės tendencijos – dalijimosi ekonomika, sveikas, taikus gyvenimo būdas, deurbanizacijos procesų suaktyvėjimas. Taip pat, politinių procesų suaktyvėjimas, investicijos į naują produktą ir kt.

Pagrindinės problemos, kurias spręstų NT administracinės platformos sukūrimas:

- 1) Suaktyvėtų regionų NT rinka.
- 2) Mažėtų regionų atskirtis.
- 3) Mažinamas NT rinkos šešėlis.
- 4) Atsirastų perteklinio NT nuomos pasiūla regionuose. Verslai, individualūs asmenys turėtų galimybę įvertinti vietovės potencialą.
- 5) NT panaudojimo galimybės regionuose taptų aiškios, strategijos taptų racionalios.

NT administravimo platforma, paskatintų regionų bendradarbiavimą, kuriant panašias ateities vizijas (pvz. senatvės kaimų ar amatininkų miestelius). Būtų atsakyta į klausimus, kur investuoti, kokias tikslines grupes siekiama pritraukti. Ši platforma turėtų remtis dalijimosi ekonomikos principu (kaip „Amazon“, „City bee“ ar „Air Bnb“). „Airbnb“ nuomos sandoriai yra pagrįsti individualios veiklos sutartimi, o NT administravimo platforma sugeneruotų nuomos sutartis remiantis LR įstatymine baze. Ši platforma mažintų NT nuomos šešėlį ir galimai atliktų šviečiamąją rolę

visuomenėje. NT administravimo platforma turėtų naudoti šiuolaikiškas didelių duomenų apdorojimo technologijas, kaip algoritmai bei duomenų gavyba, kas padėtų įgyvendinti optimizuotą platformos monitoringą.

Svarbu suteikti pagalbą žmonėms, kurie turi perteklinio NT ir neturi praktikos ar galimybės jį nuomojant. Reikalinga pagalba, įvertinant perteklinio NT būklę, tam tikrais atvejais reikalingos investicijos NT parengimui jo eksploatacijai per atstumą. Kai esama svetur, išnuomoti ar parduoti NT yra sudėtinga, todėl NT platformos administratoriai ar patikimi partneriai galėtų teikti NT remonto paslaugą. Tokiu būdu būtų panaudotas emigrantų turimas, tačiau nenaudojamas perteklinis NT, būtų puoselėjamas santykis su jais.

3.8. Trečiojo skyriaus išvados

NT administravimo platformos sukūrimas, jaunų šeimų bendruomenių pritraukimui ir verslų perkėlimui, plėtojimui ar įkūrimui, galėtų būti inicijuojamas Zarasų rajone kelių seniūnijų lygmeniu. Įkuriant jaunų šeimų bendruomenę, labai svarbu atsižvelgti į parinktos gyvenamosios teritorijos infrastruktūrą. Toks miestelis galėtų būti Dusetos. Jame yra gimnazija, darželis, kultūros centras Dusetų dailės galerija, sporto stadionas, puikiai sutvarkytą pakrantę, kirpyklos, parduotuvės, turgelis ir kt. Kiti miestai, kaip Utena, Zarasai, Rokiškis yra nutolę vos 30 – 40 min., atstumu važiuojant automobiliu.

Zarasų rajono savivaldybės administracija galėtų atlikti struktūros pertvarką taip, kad seniūnijų teritorijoje dirbtų mažiausiai po vieną kvalifikuotą nekilnojamojo turto valdymo specialistą ir leisti vietos bendruomenėms kartu su seniūnijomis nuspręsti ką norima daryti su turimu pertekliniu turtu. Baltojoje knygoje (2017) skelbiama, dabar pokyčiai (ir gyvenamojo atlinkoje taip pat) turi vykti iš apačios. Jų galutinių rezultatų siekimas galėtų tapti proveržiu Zarasų rajone: Zarasai vystytųsi kaip turizmo, SPA paslaugų bei gydomosios reabilitacijos centras, Dusetos – menų ir jaunų šeimų miestas, Antalieptės seniūnija – mokymų ir darbo vietų kūrimo bazė, Antazavė – amatų ir švietėjiškos veiklos inkubatorius, Imbradas – kooperatyvų steigimo bazė, Suviekas – netradicinės žemdirbystės arba ekologiškų ūkių kūrimo vieta, Degučiai – teminio turizmo propagavimo centras, Turmantas – tautinių mažumų atstovavimo vietovė, Salakas – patraukliausia vieta senjorams gyventi ir socialinių paslaugų tinklo bazė. Svarbu turėti ilgalaikę vietos viziją, kuria galėtų kliautis vietos valdžia ir bendruomenės, leisti nuspręsti, kaip didinti regionų patrauklumą ir skatinti grįžtamąją migraciją.

Pasaulis tampa vis labiau globalus, dažnas atvejis, kai įmonėse dirba emigrantai ir gyventojai iš kitų miestų, besikuriančiai ar besivystančiai įmonei reikalinga rasti NT, kur fiziškai galės gyvuoti verslas ir kur gyvens atvykę darbuotojai. Tačiau šiuo metu priimti atvykstančių neplanuojama, dažnai netikima, kad žmonės ims keltis gyventi į regionus, o juolab, kad bus perkeltas verslas. Didinant region patrauklumą, svarbu įvertinti tiek trumpalaikės, tiek ilgalaikės nuomos pasiūlą, pateiktą viešą

informaciją, apie galimybes aprūpinti juridinius ir privačius asmenis NT. Vis dar neaišku, kuri institucija galėtų pagelbėti naujakuriams. Dėl šios priežasties, daugiakriteriu metodu buvo atrinkti projektai, kurie galėtų tapti regiono strategijos pagrindu.

NT yra glaudžiai susijęs su kiekvienu projektu. Norint pritraukti jauną šeimą arba verslą, pradžioje svarbu suteikti pagalbą tinkamo NT paieškose. Regionų NT rinka yra neaktyvi, pasiūlos nuomai, tiek administracinės paskirties, tiek gyvenamosios paskirties beveik nėra, nėra ir konkrečiai išsakytos vizijos, kokias tikslines grupes, kokias įmones tikimasi pritraukti, todėl būtina kurti papildomas NT rinkos aktyvinimo priemones. Siūlomas veikianti NT administracinės platforma padidintų regionų patrauklumą, leistų racionaliai įvertinti turimą NT ir jo panaudojimo galimybes, būtų mažinamas NT nuomos šešėlis. Šie veiksniai paskatintų NT nuomos rinkos aktyvumą, skaidrumą, ji taptų prieinama plačiajai visuomenei.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

Dėl spartaus urbanizacijos proceso regionai Lietuvoje ir visame pasaulyje patiria nuosmukį. Kaip atsvara urbanizacijai ateina naujas judėjimas – deurbanizacija, kai keliamasi gyventi į miestelius arba kaimus. Nors nustatyti Lietuvos Nacionalinės regioninės politikos prioritetai laikotarpiui iki 2020 metų ir patvirtintos nacionalinės pažangos programos, skatinančios regionų atgaivinimą, akivaizdu, kad siūlomos priemonės kol kas nepateisino lūkesčių: migracija iš regionų nemažėja ir vis dažniau kalbama apie regionų atskirtį. Dėl šios priežasties užsienio šalys didina regionų patrauklumą, stengiamasi šviesti visuomenę, kokia yra gyvenimo regionuose nauda, kokios gyvenimo regionuose galimybės, kuriamos specialios programos, skatinančios tikslines grupes migruoti į regionus. Iširta, jog migrantai regionams teikia tiek ekonominę, tiek socialinę naudą. Tokių migraciją skatinančių projektų iniciavimas prisidėtų prie regionų darnaus vystymo strategijos įgyvendinimo, tačiau tam nėra pasiruošusi nei viena šalies savivaldybė.

Sprendžiant regionų atskirties problemą ir didinant regionų patrauklumą, trečiajame skyriuje siūlomos aštuonios perteklinio NT panaudojimo alternatyvos. Tiriamajam Zarasų rajonui pasiūlyti 8 alternatyvūs projektai ir taikant daugiakriterės matematinės analizės metodus TOPSIS ir COPRAS parinktos 2 optimaliausios alternatyvos. Atrinkti projektai Zarasams yra 1) jaunų šeimų bendruomenių gyvenviečių kūrimas ir 2) verslo skatinimas lengvatinėmis NT įsigijimo sąlygomis, verslą perkeltiant, plėtojant ar įkuriant. Vietos valdžia turėtų numatyti kokią paramą galėtų teikti atvykstantiems gyventi į Zarasų rajoną, kokios lengvatinės sąlygos taikomos verslams, kiek yra perteklinio nekilnojamojo turto, kuris galėtų būti panaudotas siekiant rajono atgaivinimo. Būtina parengti ilgalaikę nekilnojamojo turto panaudojimo strategiją, įvertinant atvykstančių žmonių priėmimo galimybes.

Atliktas rinkos, namų bei butų nuomos, pasiūlos tyrimas, parodė, kad sukūrus programas, skatinančias tikslinių grupių migraciją į regionus, negalėtų būti patenkintas svarbiausias gyvenamosios bei administracinės paskirties NT poreikis. Nors regionuose dėl urbanizacijos ir emigracijos procesų yra susidaręs NT perteklius, dėl menkai išvystytos NT rinkos regionuose nežinoma, kiek ir kokio NT turima, kaip jį būtų galima racionaliai panaudoti. Tai kenkia regionų patrauklumui, aktuali informacija tampa sunkiai pasiekiami potencialiems verslininkams ar kitokio tipo migrantams. Galimas NT rinkos aktyvinimo būdas – NT administracinės platformos sukūrimas.

Šiuo metu regionuose yra daug viešajam sektoriui bei privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio, tačiau nenaudojamo NT. Akivaizdu, kad vienas iš patrauklumą įsikurti regione didinančių veiksnių būtų palankių sąlygų įsigyti arba išsinuomoti būstą sudarymas panaudojant sukurtą NT administravimo platformą.

LITERATŪROS ŠALTINIAI

- Bagdzevičienė R., Rimas J. ir Venckus A. (2003). Regionų ekonomikos plėtros strategija. Kauno technologijos universitetas, Lietuvos regioninių tyrimų institutas. Prieiga per internetą: http://www.lrti.lt/veikla/RP_RegEkonPlet.doc
- Baltoji knyga. (2017). Lietuvos regioninės politikos Baltoji knyga darniai ir tvariai plėtrai 2017 – 2030. Prieiga per internetą: https://vrm.lrv.lt/uploads/vrm/documents/files/LT_versija/Naujienos/Regionines_politikos_baltoji_knyga_20171215.pdf
- Bardauskienė D., Dargis R., Jankutė I., Kaklauskas A., Kanapeckienė L., Krutinis M., Kutut V., Laurinavičius A.; Naimavičienė J., Raslanas S., Staniūnas E., Statulevičius M., ir Šliogerienė J. (2012). Darnus nekilnojamojo turto vystymas: vadovėlis. Vilnius: Technika.
- Bielinskas V., Burinskienė M., Palevičius V. (2015). Assessment of neglected areas in Vilnius city using MCDM and COPRAS methods. *Procedia Engineering* (pp. 29 – 38). Prieiga per internetą: <http://dx.doi:10.1016/j.proeng.2015.10.004>
- Chandler R. C. & Robinson O.C. (2014). Wellbeing in retirement villages: Eudaimonic challenges and opportunities. *Journal of aging studies* 31, (pp. 10 – 19). Prieiga per internetą <http://dx.doi.org/10.1016/j.jaging.2014.08.001>
- Country Economy. (2018). South Korea. Prieiga per internetą: <https://countryeconomy.com/countries/south-korea>
- Dėl 2014–2020 metų nacionalinės pažangos programos patvirtinimo. (2016). *Lietuvos Respublikos vyriausybės 2012–11–28 d. nutarimu, Nr. 1482*. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.31A566B1512D/OKkwPNbfzS>
- Europos Bendrijų komisija. (2009). ES darnaus vystymosi strategija. Prieiga per internetą: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/?uri=celex:52009DC0400>
- Prezidentės spaudos tarnyba (2018). Sugrįžantiems emigrantams – didesnis savivaldybių dėmesys. Prieiga per internetą: <https://www.lrp.lt/lt/sugriztantiems-emigrantams-didesnis-savivaldybiu-demesys/29154>
- Hu X., Xia B., Skitmore M., Buys L. & Hu Y. (2017). What is a sustainable retirement village? Perceptions of Australian developers. *Journal of cleaner production* 164, (pp. 179 – 186). Prieiga per internetą: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.06.227>
- Ignalinos rajono savivaldybė. (2018). Prieiga per internetą: <http://www.ignalina.lt/index.php?173374078>
- Jablonskaitė D. (2018). Seno buto Varėnoje nuomą „Airbnb“ paskelbė juokais – neatsigina užsieniečių. 15min. Prieiga per internetą: <https://www.15min.lt/pasaulis-kiseneje/naujiena/per->

lietuva/seno-buto-varenoje-nuoma-airbnb-paskelbe-ant-durniaus-neatsigina-uzsienieciu-642-1012490

Jauhiainen J. (2009). Will the retiring baby boomers return to rural periphery? *Journal of Rural Studies* (pp. 25–34). Prieiga per internetą: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2008.05.001>

Jungtinės Tautos. (2015). Generalinės Asamblėjos rezoliucija dėl darnaus vystymosi darbotvarkės iki 2030 m. Prieiga per internetą:

[https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/483818/darbotvarke DVR.pdf](https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/483818/darbotvarke_DVR.pdf)

Kuo T. (2017). A modified TOPSIS with a different ranking index. *Journal of Operational Research* (pp. 152–160) Prieiga per internetą: <http://dx.doi.org/10.1016/j.ejor.2016.11.052>

Lietuvos statistikos departamentas. (2018a). Nuolatinių gyventojų skaičius pagal lytį ir amžiaus grupes mieste ir kaime metų pradžioje. Prieiga per internetą [https://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d358513f-c8b5-4320-8e98-a92c720bade4#/#/](https://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?hash=d358513f-c8b5-4320-8e98-a92c720bade4#/)

Lietuvos statistikos departamentas. (2018b). Išvykusieji ir emigrantai. Prieiga per internetą: [https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=13128e3a-2391-4920-957d-fd75887d3cc2#/#/](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=13128e3a-2391-4920-957d-fd75887d3cc2#/)

Lithuanian–Americans. (2018). Chicago is the second-biggest Lithuanian city. Prieiga per internetą: <https://www.economist.com/united-states/2018/08/23/chicago-is-the-second-biggest-lithuanian-city>

LR socialinės apsaugos ir darbo ministerija. (2018). Jaunoms šeimoms – subsidijos pirmam būstui regionuose. Prieiga per internetą: <https://socmin.lrv.lt/lt/naujienos/jaunoms-seimoms-subsidijos-pirmam-bustui-regionuose-1>

LRT aktualijų studija. (2018). Kas laukia Lietuvos regionų? Audio įrašas 2018–11–19 09:05. Laidoje dalyvavo ūkio ministras Virginijus Sinkevičius ir geografas, Vilniaus universiteto docentas Rolandas Tučas. Ved. Mindaugas Jackevičius Prieiga per internetą:

https://www.lrt.lt/mediateka/irasas/1013706689/lrt-aktualiju-studija-2018-11-19-09-05?fbclid=IwAR1a-Xpf1XrPj4kXen35EUwtfQvv3ZTzRDo_S1-GAFFZ8KeR24aldhk3dV4#wowzaplaystart=0&wowzaplayduration=3179000

Lu L. & Yuan Y. (2018). A novel TOPSIS evaluation scheme for cloud service trustworthiness combining objective and subjective aspects. *Journal of Systems & Software* (pp. 71–86). Prieiga per internetą: <https://doi.org/10.1016/j.jss.2018.05.004>

Lundgren A. S., Liliequist E. & Landén A. S. (2017). Between activity and solidarity: Comprehending retirement and extended working lives in Swedish rural areas. *Journal of aging studies* 44, (pp. 1 – 8). Prieiga per internetą: <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2017.11.002>

Mousavi-Nasab S. H. & Sotoudeh-Anvari A. (2017). A comprehensive MCDM-based approach using TOPSIS, COPRAS and DEA as an auxiliary tool for material selection problems

Materials and Design (pp. 237 – 253). Prieiga per internetą:

<http://dx.doi.org/10.1016/j.matdes.2017.02.041>

Murakami, K., Gilroy R. & Atterton J. (2009). Planning for the ageing countryside in Japan: the potential impact of multi-habitation. *Journal of Planning Practice & Research*, Volume 24, Issue 3. Prieiga per internetą <https://doi.org/10.1080/02697450903020734>

Pitchipoo. P., Vincent D.S., Rajini, N. & Rajakarunakaran S. (2014). COPRAS Decision Model to Optimize Blind Spot in Heavy Vehicles: A Comparative Perspective. *Journal of Procedia Engineering* (pp. 1049 – 1059). Prieiga per internetą: <http://dx.doi.org/10.1016/j.proeng.2014.12.383>

Property Council of Australia. (2014). National Overview of the Retirement Village Sector. Property Council of Australia. Prieiga internetu: <http://www.retirementliving.org.au/wp-content/uploads/2015/03/National-overview-of-the-retirementvillage-sector-Grant-Thornton.pdf>

Radzevičienė L. (2018). Miško traukinių uostas. Prieiga per internetą: <http://lamuslenis.lt/straipsnis/misko-traukiniu-uostas>

Regioninės plėtros departamentas. (2018). Trumpa informacija apie Utenos regioną. Prieiga per internetą: <http://www.lietuvosregionai.lt/lt/8/utenos-apskritis-238;22;119.html>

Skipkauskas J. (2015). Kuo skiriasi miestas, miestelis ir kaimas? Prieiga per internetą <http://www.aukstaitijosgidas.lt/kuo-skiriasi-miestas-miestelis-ir-kaimas/>

Šliogerienė, J., Štreimikienė, D. ir Kaklauskas, A. (2011). Decision Support System for Sustainability Assessment of Power Generation Technologies. *Efficient Decision Support Systems – Practice and Challenges From Current to Future*, Edited by Chiang S. Jao. Published by InTech. ISBN 978-953-307-326-2, (pp. 509 – 542).

Stockdale A. & Marsaili M., (2013). Pre-retirement age migration to remote rural areas. *Journal of Rural Studies* 32, (pp. 80 – 92). Prieiga per internetą: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jrurstud.2013.04.009>

Švietimo ir mokslo ministerija. (2018). Nacionalinė darnaus vystymosi strategija. Prieiga per internetą: <http://www.smm.lt/uploads/documents/darnus-vystymas/0.816819001255418152.pdf>

Vikipedija. (2018). Žodžio „regionas“ aiškinimas. Prieiga per internetą: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Regionas>

Zarasų rajono savivaldybė. (2018a). Prieiga per internetą: <http://www.zarasai.lt/>

Zarasų rajono savivaldybė. (2018b). Zarasų rajono savivaldybės administracija organizuoja 1 (vieno) kambario butų pirkimą. Prieiga per internetą: http://www.zarasai.lt/naujiena_zarasu-rajono-savivaldybes-administracija-organizuoja-1-vieno-kambario-butu-pirkima_9173

Zarasų rajono savivaldybės taryba. (2018). Zarasų rajono savivaldybės 2018–2020 metų strateginis veiklos planas. Prieiga per internetą: <https://e->

seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/c96df0501e5c11e88a05839ea3846d8e/21cbb173698e11e8b7d2b2d2ca774092/format/ISO_PDF/

Zareie A., Sheikhahmadi A. & Khamforoosh K. (2018). Influence maximization in social networks based on TOPSIS. *Journal of Expert Systems With Applications* (pp. 96 – 107). Prieiga per internetą: <https://doi.org/10.1016/j.eswa.2018.05.001>

Zavadskas E. K., Simanauskas L. ir Kaklauskas A. (1999). Sprendimų paramos sistemos statyboje (psl. 124 – 170). Vilnius: Technika.

Žuolytė J. (2017). Skelbimų kainos nesiliauja augusios. Prieiga per internetą: <https://www.delfi.lt/m360/naujausi-straipsniai/skelbimu-kainos-nesiliauja-augusios.d?id=73399850>

PRIEDAI

Apklausa – regionų prioritetai

1. Kokie aspektai regionams yra svarbiausi, kalbant apie jų atgaivinimą, sunumeruokit nuo 1 – 4:

Prioriteto Nr.	Aspektai
—	Politinis
—	Aplinkos
—	Socialinis
—	Ekonominis

Vertinant šiuos teiginius, prašome juos sunumeruoti prioritetine tvarka, kas regionams būtų didžiausias pasiekimas, kuris bylotų apie jų atsigavimą (nuo 1 – 13)

Prioriteto Nr.	Aspektai
—	Bendruomeninės veiklos plėtra, skatinimas
—	Turizmo, rekreacijos paslaugų vystymas, skatinimas
—	Regionų ekonominio potencialo augimo skatinimas
—	Darbų vietų kūrimas, nedarbo mažinimas, skatinat verslo plėtrą regione
—	Nekilnojamojo turto panaudojimo ir administravimo sistemos sukūrimas (savivaldybių lygmeniu)
—	Rekreacinių zonų plėtra (parkai, dviračių, pažintiniai takai)
—	Grįžtančių gyventi į regionus skatinimo, palaikymo priemonės
—	Aplinkosaugos programos
—	Savivaldos, demokratinės procesų suaktyvėjimas
—	Socialinių paslaugų plėtra
—	ES ir kitų fondų panaudojimas socialinės paramos iniciatyvų, integracijos, kultūrinės veiklos skatinimui
—	Vietos tradicinių verslų atgaivinimas, jų palaikymas
—	Kompleksinių priemonių, projektų skirtų regionų atgaivinimui kūrimas

4 psl.

2018 m. gegužės 12 d. Nr. 9(263)

Dusetos

Antalieptės biblioteka atvira iniciatyvoms

Nacionalinės Lietuvos bibliotekų savaitės metu organizavome tris parodas ir vieną edukacinį užsiėmimą vaikams, buvo paruošti sveikinimai Motinos dienos proga. Zarasiškės Jolitos Gaulytės-Kazulėnienės autorinės parodos „Laiko trupiniai“ pristatymas susilaukė ypač didelio susidomėjimo. Tai jos pirmoji paroda, kurioje dalyvavo ne tik bibliotekos skaitytojai, bet ir autorės šeimos nariai, artimiausi draugai ir pažįstami. Tai Jolitos gyvenime išbandyti nerti, velti, megzti, tapyti, fotografuoti, užrašyti meniniai įkvėpimai. Kiekvienas autorės darbas turi savitą ir originalią atsiradimo istoriją, todėl susitikimo vakaras buvo labai jausmingas.

„Kartu mes kuriame ateitį“ – tai Bibliotekų savaitės paskelbta tema, todėl organizavome kraš-



Antalieptiškiai žino, ką daryti, kad emigrantai sugrįžtų į gimtinę.



Kai žmonės šypsosi, pasaulis tampa gražesnis.

tiečių forumą „Kartu mes – jėga!“ Antalieptiškė Austėja Raugaitė, studijuojanti VGTU universitete magistratūroje, pateikė prezentaciją apie perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimą skatinant grįžtamąją migraciją ir regionų pasirengimą bei galimybes ją priimti. Po to vyko diskusija, kurioje dalyvavo Lietuvos Respublikos Seimo narys Algimantas Dumbrava, Zarasų rajono savivaldybės

draudimo brokerė Daiva Puluikienė, verslininkas Gintas Strelčiūnas, kraštiečiai Regina ir Arvydas Každailiai, Irena Žilėnaitė-Eitminavičienė ir Gintarė Laurikėnienė bei aktyvūs Antalieptės, Dusetų, Guntulių, Purvynės ir Naršėnų bendruomenių nariai.

Forumą apibendrino VGTU doc. dr. Jūratė Šliogerienė ir akcentavo: „Kol nebus rimtų iniciatyvų iš pačių bendruomenių, pakeisti esamą situaciją bus sudėtinga. Galime pasidžiaugti, kad forumo metu užsimezgė daug naudingų kontaktų.“

Verslininkas G. Strelčiūnas ne tik pristatė savo idėją, kaip atgaivinti Antalieptę, kuri gali tapti pavyzdžiu, bet ir vienam iš bendruomenės narių pasiūlė darbą. Draudimo brokerė D. Puluikienė ir psichologė, pedagogė Aušra Krištapavičienė surado bendrą pomėgį. Dusetų parapijos ir bendruomenės santalkos pirmininkė Aldona Žiliukienė į forumą atvyko taip pat ne tuščiomis. Ji pristatė projektą „Pilietiško mokykla: sąmoningumas, aktyvumas, dalyvavimas“. Būdamą šio projekto koordinatore Antalieptėje paskleidė informaciją apie šio projekto galimybes. Planuojama, kad projekte dalyvaus 2000 tikslinės grupės Utenos apskrities atstovų, iš kurių 92 proc. sudarys jaunimas nuo 14 iki 29 metų amžiaus.

Šio projekto metu vietos gyventojai bus skatinami spręsti vietos bendruomenei svarbius klausimus, aktyviau dalyvauti įvairiuose judėjimuose, savivaldybių organizuojamuose viešuosiuose svarstymuose, įsitraukti į savanorišką veiklą, galės dalytis gerąja patirtimi bei mokytis iš kitų bendruomenių prasingų pavyzdžių.

Antalieptės biblioteka yra tinkama erdvė bendruomenių suėjimams ir forumams, todėl mielai prisijungsime prie šios iniciatyvos.

Ola RAUGAITĖ

Straipsnio publikacija Regionų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybės

A. Raugaitė (2019) Utenos apskrities žinios, (psl. 4), Nr. 01 (3142)

2018-ųjų pavasarį Antalieptėje įvyko kraštiečių forumas „Kartu mes jėga“, kuriame dalyvavo Lietuvos Respublikos Seimo ir Zarasų rajono savivaldybės tarybos nariai, VGTU doc. dr. J. Šliogerienė, verslininkai, kraštiečiai bei aktyvūs Antalieptės, Dusetų, Guntulių, Purvynės ir Naršėnų bendruomenių nariai. Susirinkę diskutavo apie Lietuvos regionų atskirtį ir turimą perteklinį nekilnojamąjį turtą.

Daug valstybės lėšų investuojama turto, kuris neduoda gražos visuomenei, atstatymui. Kad esama situacija keistųsi, reikia rimtų iniciatyvų iš bendruomenių ir verslių gyventojų. Forume buvo iškelta ir regionų pasirengimo priimti migrantus problema bei įvardintos regionų atskirties priežastys. Pripažinta, kad nekreipiamas dėmesys į bendruomenių lūkesčius, nes valdžia, deklaruojanti regionų atgaivinimą, tuo pat metu stengiasi viską centralizuoti. Nėra harmoningai veikiančio mechanizmo tarp tų, kurie nori kažką daryti, pavyzdžiui versle, ir tų, kurie turi įgaliojimus ir gali padėti tai įgyvendinti. Neišnaudojami ne tik turimi gamtiniai ištekliai, bet ir žmogiškieji arba tiesiog trūksta tikrosios organizacinės vadybos. Jaunos šeimos emigruoja ne tik dėl ekonominių dalykų, bet ir dėl kultūros stokos tarp darbdavio ir darbuotojo, piliečiai jaučiasi nereikalingi savo valstybei, todėl „pirmu smuiku turi groti“ politikai, o šiandien stokojama ne tik politinės kultūros, susiklausymo, bet ir patriotizmo vietos valdininkų tarpe. Pastebimas investicijų planavimo nelankstumas, prasilenkimas su asmenų iniciatyvomis, kurių veikimus apriboja biurokratinės kliūtys.

Dažna emigracijos priežastis yra pirmajam būstui, verslui reikalingos lėšos, todėl susigundoma užsidirbti svetur. Jauni žmonės greitai prisitaiko, todėl nesugrįžta. Emigravus per atstumą tvarkyti turtą sudėtinga. Rajono valdžia turi imtis sprendimų, kurie paskatintų šeimas sugrįžti, todėl NT tvarkymas, jo administravimas galėtų prisidėti prie grįžtamosios migracijos skatinimo.

Efektyviai panaudoti turimą turtą neleidžia netobuli įstatymai. Kiekvienas pastatas turi turėti šeimnininką, todėl šią problemą galėtų išspręsti šiam tikslui paskirtos Agentūros, kurios tarpininkaudamos tarp privatininkų ir ieškančių būsto žmonių (kad ir laikinam gyvenimui), padėtų įsikurti. Gyvenant prisirišama prie vietovės, susipažįstama su žmonėmis ir jau turint pajamų įsigyti savo nuosavybę, pasilieka joje. Į darbuotojų poreikius labiau turėtų atsižvelgti įstaigų ir įmonių vadovai, pavyzdžiui, galėtų būti socialinio būsto įsigijimo ir naudojimosi tvarka. Juk ši sistema veikia, bet tik vienai socialinei grupei, o jaunos šeimos, kurios ieško darbo, nori dirbti ir užsidirbti dar susiduria su gyvenamosios vietos iššūkiu.

Dėl spartaus urbanizacijos proceso regionai Lietuvoje ir visame pasaulyje patiria nuosmukį. Kaip atsvara urbanizacijai ateina naujas judėjimas – deurbanizacija, kai keliamasi

gyventi į miestelius arba kaimus. Šiuo metu nė viena šalies savivaldybė neturi konkretaus veiksmų plano, kaip skatinti grįžtamąją migraciją, ką daryti tokiu atveju, jeigu į jų regioną sugrįžtų daugiau migrantų. Turėdamos perteklinio nekilnojamojo turto nesprenžia jo efektyvesnio panaudojimo klausimų, dažnai neturi turto valdymo strategijos, juolab planų skatinančių nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą. Galimybė prisidėti prie regionų plėtos panaudojant perteklinį, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, pritaikant jį grįžtamosios migracijos skatinimui, būtų vienas veiksmų regionų patrauklumui didinti. Iširta, jog migrantai regionams teikia tiek ekonominę, tiek socialinę naudą, todėl kuriamos skatinančios migruoti į regionus tikslines grupes priemonės, kurios prisideda prie regionų gaivinimo ir ekonominio augimo.

Svarbu, kad plėtojami demokratiniai savivaldos procesai, kai į svarstymo bei sprendimų priėmimo procesą įtraukiamos bendruomenės bei turimas esamas kvalifikuotas savivaldybės personalas, galėtų įgyvendinti strateginio valdymo sistemos tobulinimo galimybę, leidžiančią racionaliau panaudoti materialiuosius išteklius – perteklinį nekilnojamąjį turtą. Zarasų rajono savivaldybės administracija galėtų atlikti struktūros pertvarką taip, kad seniūnijų teritorijoje dirbtų mažiausiai po vieną kvalifikuotą nekilnojamojo turto valdymo specialistą ir būtų leista vietos bendruomenėms kartu su seniūnijomis nuspręsti, ką norima daryti su turimu pertekliniu turtu. Baltojoje knygoje (2017) skelbiama, dabar pokyčiai (ir gyvenamojo atlinkoje taip pat) turi vykti iš apačios. Jų galutinių rezultatų siekimas galėtų tapti proveržiu Zarasų rajone: Zarasai galėtų vystytis kaip turizmo, SPA paslaugų bei gydomosios reabilitacijos centras, Dusetos – menų ir jaunų šeimų miestas, Antalieptės seniūnija – mokymų ir darbo vietų kūrimo bazė, Antazavė – amatų ir švietėjiškos veiklos inkubatorius, Imbradas – kooperatyvų steigimo bazė, Suviekas – netradicinės žemdirbystės arba ekologiškų ūkių kūrimo vieta, Degučiai – teminio turizmo propagavimo centras, Turmantas – tautinių mažumų atstovavimo vietovė, Salakas – patraukliausia vieta senjorams gyventi ir socialinių paslaugų tinklo bazė.

Tokie projektai reikalauja ypatingai kruopštaus darbo ir analizės nustatyti, ko reikia, kad Zarasų rajone apsigyventų jaunos šeimos ir kurtusi verslai. Todėl savivaldai svarbu atsižvelgti į aktyvių žmonių bei juridinių statusą turinčių subjektų iniciatyvas ir suteikti jiems savalaikę besąlygišką pagalbą. Vietos valdžia turi aiškiai išdėstyti kokią paramą galėtų gauti atvykstantys gyventi į Zarasų rajoną, kokios lengvatos yra skiriamos verslams, kiek yra perteklinio nekilnojamojo turto, kuris galėtų būti nuomojamas, parduodamas arba valdomas kitokiu būdu. Būtina parengti ilgalaikę nekilnojamojo turto panaudojimo strategiją, įvertinant atvykstančių žmonių priėmimo galimybes.

Šiuo metu regionuose yra daug viešajam sektoriui bei privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio, tačiau nenaudojamo nekilnojamojo turto. Sudarytos palankesnės sąlygos socialinėms, kultūrinėms bei verslo kūrimo reikmėms leistų panaudoti šį perteklinį nekilnojamąjį turtą. Akivaizdu, kad vienas iš patrauklumą įsikurti regione didinančių veiksmų būtų palankių sąlygų įsigyti arba išsinuomoti būstą sudarymas – nekilnojamojo turto

administravimo platformos sukūrimas. Tai suteiktų galimybę įsigyti nekilnojamojo turto regionuose, jį išnuomoti, leistų racionaliai įvertinti ir kitus su nekilnojamojo turto susijusius rodiklius, tokius kaip kiek ir kokių sugrįžtančių migrantų galima priimti.

Susitikimo akcentas – darbo užmokesčio didinimo galimybės

Gruodžio 21 d. Utenos rajono savivaldybės meras Alvydas Katinas susitiko su Utenos rajono kultūros įstaigų vadovais. Į susitikimą atvyko Utenos kultūros centro direktorius Erikas Druskinas, Utenos kraštotyros muziejaus direktorė Lijona Jovarienė, Utenos A. ir M. Miškinų viešosios bibliotekos direktorė Vida Garunkšytė. Susitikime taip pat dalyvavo mero pavaduotojas Vidmantas Valincius, Savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotoja Zita Ringelėvičienė, Finansų skyriaus vedėja Alma Vedrickienė, Kultūros skyriaus vedėja Jūratė Misiūnienė.

Susitikime įstaigų vadovai pristatė etatų skaičių įstaigose, išsako problemas ir iššikius, su kuriais susiduria

darbe, buvo kalbama apie veiklos gaires ir strategiją ateinančiais, 2019-aisiais, metais.

Bet daugiausia dėmesio susitikime buvo skirta galimybėms padidinti kultūros įstaigų darbuotojų darbo užmokesčių. Pagal Vyriausybės priimtus mutarimus kitais metais didės mėnesinė minimali alga, keisis pareiginės algos bazinis dydis ir kintamoji dalis. Savo ruožtu Utenos rajono savivaldybė yra pasirengusi prisidėti prie kultūros ir meno darbuotojų darbo užmokesčio padidinimo.

Primename, kad Utenos rajono savivaldybės meras Alvydas Katinas palaikė Kultūros ministerijos iniciatyvą ieškoti bendrų sprendimų, kaip ženkliau padidinti kultūros ir meno darbuoto-



jų atlyginimus, bei pasirašė bendradarbiavimo memorandumą. Šių metų lapkričio pabaigoje Alvydas Katinas pasiekė laisšas iš Kultūros

ministerijos, kuriame merui buvo padėkota už supratimą ir paramą, ieškant galimybių didinti kultūros ir meno darbuotojų atlyginimus bei ben-

dradarbiavimo memorandumo pasirašymą.

Utenos rajono savivaldybės administracija

Regionų perteklinio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybės

Austėja Raugaitytė,
VGTV magistrantė

2018-ųjų pavasarį Antalieptėje įvyko kraštiečių forumas „Kartu mes jėga“, kuriame dalyvavo Lietuvos Respublikos Seimo ir Zarasų rajono savivaldybės tarybos nariai, VGTV doc. dr. J. Šliogerienė, verslininkai, kraštiečiai bei aktyvūs Antalieptės, Dusėtų, Guntulių, Purvynės ir Naršėnų bendruomenių nariai. Susirinkę diskutavo apie Lietuvos regionų atskirtį ir turimą perteklinį nekilnojamąjį turtą.

Daug valstybės lėšų investuojama turtu, kuris neduoda grąžos visuomenei, atstatymui. Kad esama situacija keistųsi, reikia rimtų iniciatyvų iš bendruomenių ir verslų gyventojų. Forume buvo iškelta ir regionų pasirengimo priimti migrantus problema bei įvardintos regionų atskirties priežastys. Pripažinta, kad nekreipiamas dėmesys į bendruomenių lūkesčius, nes valdžia, deklaruojanti regionų atgaivinimą, tuo pat metu stengiasi viską centralizuoti. Nėra harmoningai veikiančio mechanizmo tarp tų, kurie nori kažką daryti, pavyzdžiui versle, ir tų, kurie turi įgaliojimus ir gali padėti tai įgyvendinti. Neišnaudojami ne tik turimi gamtiniai išteklių, bet ir žmogiškieji arba tiesiog trūksta tikrosios organizacinės vadybos. Jaunos šeimos emigruoja ne tik dėl ekonominių dalykų, bet ir dėl kultūros stokos tarp darbdavio ir

darbuotojo, piliečiai jaučiasi nereikalingi savo valstybei, todėl „pirmu smuiku turi groti“ politikai, o šiandien stokoje yra ne tik politinės kultūros, susiklausymo, bet ir patriotizmo vietos valdininkų tarpe. Pastebimas investicijų planavimo nelankstumas, prasielkimas su asmenų iniciatyvomis, kurių veiksmus apriboja biurokratinės kliūtys.

Dažna emigracijos priežastis yra pirmajam būstui, verslui reikalingos lėšos, todėl susigundoma užsidirbti sveturi. Jauni žmonės greitai prisitaiko, todėl nesugrįžta. Emigravus per atstumą tvarkyti turtą sudėtinga. Rajono valdžia turi imtis sprendimų, kurie paskatintų šeimas sugrįžti, todėl nekilnojamojo turto tvarkymas, jo administravimas galėtų prisidėti prie grįžtančios migracijos skatinimo.

Efektyviai panaudoti turimą turtą neleidžia netobuli įstatymai. Kiekvienas pastatas turi turėti šeimininką, todėl šią problemą galėtų išspręsti šiam tikslui paskirtos Agentūros, kurios tarpininkaudamos tarp privačių ir viešųjų įstaigų (kad ir laikinam gyvenimui), padėtų įsikurti. Gyvenant prisirišama prie vietovės, susipažįstama su žmonėmis ir jau turint pajamų įsigyti savo nuosavybę, pasilieka joje. Į darbuotojų poreikius labiau turėtų atsižvelgti įstaigų ir įmonių vadovai, pavyzdžiui, galėtų būti socialinio būsto įsigijimo ir naudojimosi tvar-

ka. Juk ši sistema veikia, bet tik vienai socialinei grupei, o jaunos šeimos, kurios ieško darbo, nori dirbti ir užsidirbti dar susidurti su gyvenamosios vietos iššikiu.

Dėl spartaus urbanizacijos proceso regionai Lietuvoje ir visame pasaulyje patiria nuosmukį. Kaip atsvara urbanizacijai ateina naujas judėjimas – deurbanizacija, kai keliama siegti į miestelius arba kaimus. Šiuo metu ne viena šalies savivaldybė neturi konkretaus veiksmų plano, kaip skatinti grįžtančią migraciją, ką daryti tokiu atveju, jeigu į jų regioną sugrįžtų daugiau migrantų. Turėdamos perteklinio nekilnojamojo turto nesprendžia jo efektyvesnio panaudojimo klausimų, dažnai neturi turto valdymo strategijos, juolab planų skatinančių nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą. Galimybė prisidėti prie regionų plėtros panaudojant perteklinį, nenaudojamą nekilnojamąjį turtą, pritaikant jį grįžtančios migracijos skatinimui, būtų vienas veiksmų regionų patrauklumui didinti. Iširta, jog migrantai regionams teikia tiek ekonominę, tiek socialinę naudą, todėl kuriame skatinančios migruoti į regionus tikslines grupes priemonės, kurios prisidėtų prie regionų atgaivinimo ir ekonominio augimo.

Svarbu, kad plėtojami demokratiniai savivaldos procesai, kai į svarstymus bei sprendimų priėmimo procesą įtraukiamas bendruo-

menės bei turimas esamas kvalifikuotas savivaldybės personalas, galėtų įgyvendinti strateginio valdymo sistemos tobulinimo galimybę, leidžiančią racionaliau panaudoti materialiuosius išteklius – perteklinį nekilnojamąjį turtą. Zarasų rajono savivaldybės administracija galėtų atlikti struktūros pertvarką taip, kad seniūnijų teritorijoje dirbtų mažesniais po vieną kvalifikuotą nekilnojamojo turto valdymo specialistą ir būtų leista vietos bendruomenėms kartu su seniūnijomis nuspręsti, ką norima daryti su turimu pertekliniu turtu. Baigtoje knygoje (2017) skelbiama, dabar pokyčiai (ir gyvenamojo atlyginimo taip pat) turi vykti iš apačios. Jų galutinį rezultatą siekimas galėtų tapti proveržiu Zarasų rajone: Zarasai galėtų vystytis kaip turizmo, SPA paslaugų bei gydymosi reabilitacijos centras, Dusėtos – menų ir jaunų šeimų miestas, Antalieptės seniūnija – mokymų ir darbo vietų kūrimo bazė, Antazavė – amatų ir švietėjiškos veiklos inkubatorius, Imbradas – kooperatyvų steigimo bazė, Suviakas – netradicinės žemdirbystės arba ekologiškos ūkių kūrimo vieta, Degučiai – terminio turizmo propagavimo centras, Turmantas – tautinių mažumų atstovavimo vieta, Salakas – patraukliausia vieta senjorams gyventi ir socialinių paslaugų tinklo bazė.

Tokie projektai reikalauja ypatingai kruopštaus darbo ir

analizės nustatyti, ko reikia, kad Zarasų rajone apsigyventų jaunos šeimos ir kurtųsi verslai. Todėl savivaldai svarbu atsižvelgti į aktyvių žmonių bei jų būdų statusą turinčių subjektų iniciatyvas ir suteikti jiems savalaikę besąlygišką pagalbą. Vietos valdžia turi aiškiai išdėstyti kokią paramą galėtų gauti atvykstantys gyventi į Zarasų rajoną, kokios lengvatos yra skiriamos verslams, kiek yra perteklinio nekilnojamojo turto, kuris galėtų būti nuomojamas, parduodamas arba valdomas kitokiu būdu. Būtina parengti ilgalaikę nekilnojamojo turto panaudojimo strategiją, įvertinant atvykstančių žmonių priėmimo galimybes.

Šiuo metu regionuose yra daug viešajam sektoriumi bei privatiems asmenims nuosavybės teise priklausantis, tačiau nenaudojamas nekilnojamojo turto. Sudarytos palankinės sąlygos socialinėms, kultūrinėms bei verslo kūrimo reikmėms leisti panaudoti šį perteklinį nekilnojamąjį turtą. Akivaizdu, kad vienas iš patrauklumo įsikurti regione didinančių veiksmų būtų galimybė sąlygų įsigyti arba išnuomoti būstą sudarymas – administravimo platformos sukūrimas. Tai suteiktų galimybę įsigyti nekilnojamojo turto regionuose, jį išnuomoti, leistų racionaliai įvertinti ir kitus su nekilnojamojo turto susijusius rodiklius, tokius kaip kiek ir kokių sugrįžtančių migrantų galima priimti.

Daugiakriterio vertinimo apklausos lentelė

Kuriai amžiaus grupei priklausote? Pabraukite, galimas tik vienas variantas:

a) Jaunimas nuo 21 – 35 metų, b) vidutinio amžiaus grupė, c) prieš pensinio, nuo 55 metų d) pensinio.

Kriterijai	A1 Senatvės (pensinio prieš pensinio amžiaus) kaimų kūrimas	A2 Jaunų šeimų bendruomenių gyvenvietės	A3 Tikslinės veiklos (amatu, etnografinės veiklos, turizmo) skatinimas NT	A4 Parama gyvenamosios paskirties NT pritraukiant į darbo vietas	A5 Vietos bendruomenių, įskaitant religinės, veiklos rėmimas NT	A6 Verslo skatinimas lengvatinėmis NT sąlygomis jį perkeltiant, plėtojant ar įkuriant	A7 NT fondo reemigrantams ir imigrantams sukūrimas	A8 Regionų NT administracinės platformos sukūrimas
Įtaka regiono patrauklumui, žinomumui								
Įtaka demokratinių procesų stiprinimui								
Įtaka tolygiai šalies plėtrai								
Regionų nykimo sustabdymas (mažėja nenaud., apleisto NT)								
Sveikos aplinkos plėtros skatinimas								
Poveikis aplinkai								
Ekonominio potencialo augimas								
Verslo plėtra								
Užimtumo augimas								
Socialinių netolygumų mažėjimas								
Sukurtos socialinės infrastruktūros panaudojimas ar vystymas								
Vietos bendruomenių įtakos ir/ar veiklos finansavimo mažėjimas								

Kokia būtų siūlomų projektų įtaka, pateiktiems kriterijams? Įvertinti reikia skalėje nuo 1 iki 5.
1 – labai maža, 2 – maža, 3 – vidutiniška, 4 – didelė, 5 – labai didelė.