

# Į bendro gyvenimo erdvių projektą Rygoje investavusi „EKA Asset Management“: tai didžiulį potencialą turinti ateities rinka

Didmiesčiuose gyventojų skaičius auga, o būstų jiems visiems nepakanka. Tuo labiau kad daugelis nori gyventi netoli centro ar kitoje patogioje vietoje ir ieško galimybių tai daryti už prieinamą kainą. Vis daugiau Europos didmiesčių kaip išeitį siūlo bendro gyvenimo erdves (angl. *co-living*), kurios patenkina šiuos poreikius ir siūlo kitus šiuolaikinio gyvenimo būdo privalumus.

Atsižvelgdamas į šias tendencijas, „EKA Asset Management“ fondas (EAM) investavo į bendro gyvenimo erdvių projektą Rygoje – šis taps unikaliu pasirinkimu būsimiems gyventojams, o investuotojams atvers naujų galimybių.

## NAUJAM GYVENIMUI PRIKELIA BUVUSĮ UNIVERSITETĄ

EAM šiuo metu ruošiasi Rygoje įsigyti pastatų komplekso rekonstrukcijai – taip bus įgyvendinta pirmojo specialiai *co-living* projektams įsteigto fondo „EKA Co-Living Fund“ objekto konversija. Atidžiai ištyrinėję Rygos NT rinką EAM ekspertai rado neįnugludintą perlą – daugiau nei 3,7 ha sklypą istoriniame Agenskalno mikrorajone su pastatais, kuriuose anksčiau veikė universitetas.

„Ilgus metus dirbdamas NT rinkoje išmoksti matyti ne tiesiog objektus, o juose slypinčias galimybes. Būtent taip atsitiko ir čia: radome unikalią istorijos ir aplinkos vietą, su buvusiais universiteto pastatais, kuriuose dar neseniai vykdavo paskaitos, pamatėme, kad pačiame sklype yra daug erdvės, kurią galima kūrybiškai išnaudoti, taip pat žalumos, leidžiančios gerai jaustis, negana to, visai šalia yra ką tik savivaldybės sutvarkytas miesto parkas. Iškart pradėjome įsivaizduoti, koks gyvenimas čia galėtų vykti tinkamai atgaivinus vietą ir pritaikius ją šiuolaikinės bendruomenės poreikiams“, – pasakoja Viktorija Orkinė, „EKA Asset Management“ generalinė direktorė.

Numatoma, kad iš viso bendras pastatų plotas apims daugiau nei 11 tūkst. kvadratinį metrų. Pirmu etapu, kai bus rekonstruoti 3 pastatai, projektuojama įrengti daugiau nei 200 kambarių, antru, kai bus pastatytas papildomas pastatas, – virš 80 kambarių.

„Tačiau kai kalbame apie *co-living*, svarbūs ne tik kambariai, bet ir bendros erdvės. Čia bus įrengta sporto salė, žaidimų kambariai, kino salė, *co-working* zona, skalbykla ir visos kitos reikalingos pagalbinės patalpos. Tad gyventojai gaus ir savo privatų būstą, ir tokius ranka pasiekiamus privalumus, kurie retam būtų įkandami gyvenant įprastuose namuose. Tik įsivaizduokite, kad prieš miegą žiūrite fil-

mą ne televizoriuje, o kino ekrane, dieną pradate modernioje sporto salėje ir dėl to jums nereikia niekur važiuoti“, – šypsosi V. Orkinė.

Būsimų gyventojų patogumui šalia pastatų numatoma įrengti automobilių aikštelę, dalis vietų bus pritaikytos elektromobiliams krauti. Vidiniame kieme ir visoje teritorijoje bus įrengtos poilsio zonos, pavėsinės, grilio zona ir kitos lauko zonos, kurios atgis saulėtuojų sezonui.

## TENDENCIJA, ATSPINDINTI VISUOMENĖS POKYČIUS

Bendruomenė yra vienas iš raktinių žodžių, padedančių suprasti *co-living* projektų populiarėjimą visoje Europoje.

„Ne paslaptis, kad pastarąjį dešimtmetį Vakarų visuomenėse pastebimi ryškūs socialiniai, ekonominiai, kultūriniai pokyčiai, kuriuos dar labiau išryškino praėjusi pandemija. Ji baigėsi, bet mūsų gyvenimai pasikeitė negrįžtamai. Žmonės permastė savo gyvenimo būdą, darbo sąlygas, nuotolinis darbas tapo norma. Galintys lanksčiau dirbti žmonės pradėjo ieškoti ir lankstesnių būsto sprendimų. Be to, socialinė izoliacija paskatino ieškoti bendruomeniškumo, todėl *co-living*, suteikdamas galimybę gyventi su kitais, įgijo dar daugiau patrauklumą“, – sako V. Orkinė.

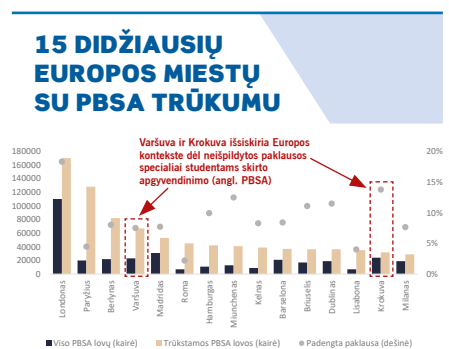


Viktorija Orkinė, „EKA Asset Management“ generalinė direktorė:

**Žmonės nori gyventi socialiai įtraukiose bendruomenėse.**

Ji pastebi, kad ypač jaunesni žmonės, vadinamųjų tūkstantmečio ir Z kartų atstovai, linkę labiau vertinti patirtis ir bendruomeniškumą nei materialinę nuosavybę: „*Co-living* skatina kurtis bendruomenes, naudoti bendras erdves, stiprinti socialinius ryšius, o tai atitinka šiuolaikinės jaunosios kartos vertybes. Žmonės nori gyventi socialiai įtraukiose ir interaktyviose bendruomenėse.“

„Iš tiesų pandemija tapo tik katalizatoriumi, pagreitinusiu pokyčius, kurie jau vyko. Jau seniai kalbame apie dalijimosi ekonomiką: kai technologijos susijungė su besikeičiančiomis vertybėmis, išpopuliarėjo tokios platformos



\* Šaltinis: JLL, 2024. Neišpildyta paklausa, pagrįsta 80 % tarptautinių ir 40 % vietinių migruojančių studentų poreikiais.  
\*\* PBSA – Purpose Built Student Accommodation, išskirtinai studentams statomi būstai, kuriuos stato privatus vystytojai.

kaip „AirBnB“ ar „Uber“, kurios pakeitė mūsų požiūrį į erdvių ir paslaugų dalijimąsi. *Co-living* yra natūrali šios tendencijos dalis, kur naudojamos technologijos, pavyzdžiui, mobiliosios programėlės, leidžiančios patogiai valdyti nuomos procesus, organizuoti bendruomenės renginius ar palaikyti ryšį su kitais gyventojais“, – pasakoja V. Orkinė.

Daugelis *co-living* projektų siūlo ne tik trumpalaikės ar ilgalaikės nuomos galimybes, bet ir daugybę paslaugų vienoje vietoje – valymo, sąskaitų, interneto, bendrų virtuvės ar poilsio zonų. Šis modelis „viskas įskaičiuota“ yra patogus ir ypač tinka tiems, kurie dažnai keičia gyvenamąją vietą ar nori išvengti ilgalaikių įsipareigojimų.

„Gyvenimas keičiasi. Mėgaujamės galimybėmis dirbti ten, kur norime, privalumais to, kad esame mažiau pririšti prie darbo vietų ar grafikų, tačiau kartais pradėdame pasigirsti stipresnio priklausymo bendruomenei. Visa tai žinant, *co-living* projektai atrodo kaip natūralus sprendimas, kurį ateityje rinksis vis daugiau žmonių“, – prognozuoja V. Orkinė.

Tad nenuostabu, kad *co-living* modeliai dėl jų potencialaus pelningumo pritraukia vis daugiau investuotojų dėmesio. „Nuolatinė būsto paklausa ir lanksčios nuomos sąlygos suteikia stabilų pajamų šaltinį, todėl šis modelis patrauklus ir nekilnojamojo turto plėtotojams. Jie mato, kur juda pasaulis, supranta *co-living* potencialą ir kokią įtaką šis modelis darys visai NT rinkai. Dabar, kai traukinys įsibėgėja, svarbu suspėti į jį laiku įsokti“, – komentuoja ji. ■