

Daugiabučių namų modernizacija

Žilvinas Šilėnas

2009 birželis



Lietuvos
laisvosios
rinkos
institutas

Vertybines prielaidos

- Daugiabučių modernizacija - savininkų ar valstybės užduotis?
 - Daugiabutis namas yra bendra, tačiau *privati* nuosavybė;
 - Daugiabučių modernizavimo nauda tenka daugiabučių savininkams;
 - Daugiabučių nemodernizavimo kaštai turėtų tekti daugiabučių savininkams;
 - Daugeliu atveju modernizacijos kaštai sudaro nedidelę dalį būsto vertės, t.y. savininkai turi finansinių resursų modernizacijai finansuoti;
 - Modernizacija: priemonė taupyti pinigus, didinti turto vertę, t.y. ekonomiškai pagrįsta modernizacija.

Ar valstybė turėtų finansuoti daugiabučių modernizaciją? (1)

- Sumažėjusios išlaidos kompensacijoms už šilumą;
 - tačiau
- Kompensacijos yra politinis sprendimas, jas sumažinti ar iš vis atsisakyti taip pat galima paprastu politiniu sprendimu.

Ar valstybė turėtų finansuoti daugiabučių modernizaciją?(2)

- Modernizacijos darbai sukuria apmokestinamus pinigų srautus, o taigi ir pajamas valstybei mokesčių pavidalu;
 - tačiau
- Bet kokia ūkinė veikla sukuria apmokestinamus pinigų srautus, bet ne kiekviena veikla yra remiama.

Ar valstybė turėtų finansuoti daugiabučių modernizaciją?(3)

- Modernizacijos nauda yra didesnė, nei tik materialinė nauda, kurią gauna savininkas (teigiamo eksternaliteto argumentas);
 - tačiau
- Beveik visos veiklos turi papildomų teigiamų / neigiamų veiklų;
- Sunku / neįmanoma įvertinti, kiek tiksliai reikia skirti valstybės finansų;
- Neigiamų paskatų pašalinimas yra efektyviau už tiesioginį finansavimą.

Ar valstybė turėtų finansuoti daugiabučių modernizaciją?(4)

- LĖŠOS?

Modernizacijos paspartinimas – per paskatas

- Teigiamos paskatos – veiksniai, didinantys norą investuoti
- Neigiamos paskatos – veiksniai, mažinantys norą investuoti
- Paspartinti modernizaciją – panaikinti neigiamas paskatas, sustiprinti teigiamas

Veiksniai darantys įtaką modernizacijai

- Natūralūs vs. nulemti valstybės politikos
- Natūralūs veiksniai: reikalingi ir nepašalinami (sunkiai pašalinami), net jei atrodo žalingi
- Valstybės politikos nulemti veiksniai (reguliavimas, neigiamos paskatos);

Veiksniai darantys įtaką modernizacijai - natūralūs

- Didelės gyventojų išlaidos už šildymą.
- Daugiabučių modernizacija gali būti dalinis pakaitalas daugiabučio remontui, investicijai į turto priežiūrą.
- Modernizacija teigiamai veikia būsto kainą.
- Būsto vertė dažnai smarkiai viršija būsto modernizacijos kaštus.
- Skirtingi gyventojų ateities planai trukmė.
- Modernizacijos atsipirkimas užtrunka ilgai.
- Sunku susitarti - sprendimo priėmimui reikia iš esmės visų daugiabučių gyventojų pritarimo .
- Dalis gyventojų nenori prisiimti finansinių įsipareigojimų.

Veiksniai darantys įtaką modernizacijai – sukurti valstybės

- Dalies šildymo išlaidų kompensavimas daliai gyventojų.
- Dažnai besikeičianti valstybės paramos tvarka, neigiamai veikia gyventojų pasiryžimą prisiimti finansinius įsipareigojimus.

Nauji veiksniai darantys įtaką modernizacijai - natūralūs

- Sustojusi naujų daugiabučių namų statyba turėtų atpiginti modernizacijos kaštus, padidinti paslaugos teikėjų skaičių.
- Svyruojanti naftos, dujų kaina ir dėl to kintanti šilumos kaina.
- Išaugusi skolinimosi kaina.
- Kritusi nekilnojamo turto kainos sumažino būsto kainą, o taigi ir paskatas jį modernizuoti.

Nauji veiksniai darantys įtaką modernizacijai – sukurti valstybės

- Santykinai sumažėjęs valstybės paramos dydis modernizacijai.
- Sumažėjo maksimalus valstybės parama individualiam projektui.
- Panaikintas PVM kompensavimas šilumos energijai

Valstybės vaidmuo

- Paskatų investuoti į modernizaciją nemažinimas ir paskatų neinvestuoti nedidininimas
- Aiškūs, stabilūs signalai savininkams, rinkos dalyviams
- Valstybės vaidmuo – neesminis, valstybės parama – papildoma, bet ne lemiamą paskata

Valstybės vaidmuo - konkrečiau

- Signalai:
- Patvirtinti ir nebekeisti valstybės paramos dydžio, teikimo sąlygų;
- Patvirtinti, kad nebus “privartinės”, “valstybės finansuojamos” renovacijos;
- Patvirtinti, kad ilgainiui neefektyvus energijos vartojimas nebebus subsidijuojamas
- “Nemonopolizuoti” proceso

Valstybės vaidmuo - konkrečiau

- Veiksmai:
- Ilgainiui atsisakyti tikslinės socialinės paramos šildymui;
- Lengvinti kelius gyventojams rasti lėšų pasinaudoti savo turimu turtu modernizacijai finansuoti;
- Mažinti planavimo procedūrų trukmę, kainą

Valstybės lėšų skirstymas

- Principai:
- Daugiabučių modernizacija – savininkų investicijos į savo turtą;
- Modernizacija, energijos taupymas, o ne ekonomikos gaivinimas;
- Valstybės lėšos – padėti, paspartinti procesą;
- Valstybės lėšos – lygios sąlygos pasinaudoti (konkurencija tarp gavėjų) ir panaudoti (konkurencija tarp rangovų)