

NUOMOS KONTROLĖS PADARINIAI

Valstybinė namų ir butų nuomos kontrolė yra specifinis kainų kontrolės atvejis. Dauguma jos padarinių iš esmės yra tokie pat, kaip bet kurios kainų kontrolės padariniai, tačiau kai kuriuos jų verta atskirai išnagrinėti.

Nuomos kontrolė kartais įvedama kaip bendros kainų kontrolės dalis, tačiau dažniausiai tai daroma specialiu įstatymu. Dingstimi dažnai pasitarnauja karas. Namai mieste būna sugriauti bombardavimų, o amunicijos ir kitų karinių tiekimų paklausa atitraukia kapitalą ir darbą nuo namų statybos pramonės. Arba kariuomenės dalinys apsistoja nedideliame mieste; nauja būstų paklausa pakelia nuomos kainą; butų ir namų savininkai gauna papildomų pajamų. Kyla visuomenės nepasitenkinimas.

Nuomos kontrolė iš pradžių įvedama ta dingstimi, kad būstų pasiūla nėra „lanksti“ – t. y. kad būstų stygius negali būti staigiai patenkintas, nors ir kokios aukštos būtų nuomos kainos. Todėl, sakoma, drausdama didinti nuomos kainą, valdžia apsaugo nuomininkus nuo besaikio išnaudojimo ir kartu nedaro didelės žalos namų savininkams, nežlugdo paskatų naujoms namų statyboms.

Sis argumentas yra klaidingas net tarus, kad nuomos kontrolė vykdoma tik laikinai. Čia neatsižvelgiama į momentalų jos padarinį. Jei namų savininkams leidžiama kelti nuomos kainą, atspindinčią pinigų infliaciją ir tikrąsias pasiūlos bei paklausos sąlygas, kiekvienas nuomininkas bando taupyti nuomodamas mažesnę plotą. Tai leidžia ir kitiems apsirūpinti trūkstamu gyvenamuoju plotu. Tas pats gyvenamasis plotas talpins daugiau žmonių, kol jo stygius nebus pašalintas.

Tačiau nuomos kontrolė skatina išlaidų požiūrį į gyvenamąjį plotą. Ji teikia privilegiją tiems, kurie jau turi namus ar butus mieste ar regione, nuskriausdama tuos, kurie ateina iš šalies. Netrukdam nuomai kilti iki rinkos lygmens, visi esami ir būsiami nuomininkai turi lygias galimybes nusipirkti būstą. Esant pinigų infliacijai ar realiam būstų stygiui, nuoma kiltų, net jei namų savininkams būtų draudžiama patiemis siūlyti kainą, o leidžiama tik priimti aukščiausias iš jiems siūlomų kainų.

Nuomos kontrolės padariniai tuo sunkesni, kuo ilgiau trunka nuomos kontrolė. Nauji namai nestatomi, nes jų neapsimoka statyti. Didėjant statybų kaštams (dažniausiai dėl infliacijos), senasis nuomos lygis neduoda pelno. Jeigu, kaip dažnai atsitinka, valdžia tai galiausiai pripažįsta ir išimties

būdu netaiko nuomos kontrolės naujai pastatytiems namams, vis tiek nėsukuriamas tiek paskatų naujoms statyboms, kiek jų būtų, jei seniems namams taip pat nebūtų taikoma nuomos kontrolė. Atsižvelgiant į pinigų nuvertėjimą per tą laiką, kai nuoma buvo įstatymais įšaldyta, naujų namų nuoma gali dešimt ar dvidešimt kartų viršyti nuomą už tokį pat plotą senuose namuose. (Pavyzdžiui, taip įvyko Prancūzijoje po Antrojo pasaulinio karo.) Tokiomis aplinkybėmis senieji nuomininkai, gyvenantys senuose pastatuose, nenori išsikelti net mažėjant jų šeimos dydžiui ar blogėjant patalpų būklei.

Senuose pastatuose gyvenantys nuomininkai dėl žemų fiksuotų nuomų yra įstatymiškai saugomi nuo nuomos didėjimo, skatinami netaupiai naudotis gyvenamuoju plotu nepaisant šeimos sudėties pokyčių. Tokiu būdu nauja paklausa koncentruojama tik į santykinai naujus pastatus. Ji pakelia jų nuomos kainą aukščiau to lygio, kuris būtų visiškai laisvoje rinkoje.

Ir vis dėlto tai nepaskatina naujos gyvenamųjų namų statybos. Statytojai ar jau esamų namų savininkai, susidurdami su pelno apribojimais ar net nuostoliais senuose namuose, turės mažai kapitalo – jei apskritai jį turės – naujoms statyboms vykdyti. Be to, jie patys arba tie, kurie gauna kapitalo iš kitų šaltinių, baiminsis, kad valdžia bet kada gali kokia nors dingstimi įvesti naujai pastatytų namų nuomos kontrolę. Ji iš tiesų dažnai taip ir pasielgia.

Apsirūpinimo būstais padėtis pablogės dar ir kitais požiūriais. Pirmiausia, jei nebus leista nuomos kainą kelti, savininkams neapsimokės butus remontuoti ar kaip nors juos gerinti. Kur nuomos kontrolė yra ypač nereali ir slegianti, savininkai nesirūpins net minimalia namų ar butų priežiūra. Jie neturės tam nei ekonominių paskatų, nei lėšų. Be kitų blogybių, nuomos kontrolės įstatymai sukuria abipusį nepasitenkimą tarp savininkų, kurie verčiami tenkintis minimaliomis pajamomis ar net patirti nuostolį, ir nuomininkų, kurie piktinasi savininko nenoru būstus deramai prižiūrėti.

Kai įstatymų leidėjai veikia politinio spaudimo ir ekonominių idėjų painiavos aplinkoje, įprastas tolesnis jų žingsnis yra prabangių butų nuomos kontrolės panaikinimas, išsaugant žemesnio ar vidutinio lygio butų nuomos kontrolę. Tai grindžiama tuo, kad turtingi nuomininkai gali sau leisti mokėti didesnę nuomą, o neturtingi to padaryti negali.

Tačiau ilgainiui ši diskriminacinė priemonė sukelia padarinius, priešingus jos autorių ketinimams. Prabangių butų statytojai ir savininkai yra skatinami ir atlyginami; labiau reikalingų pigesnių butų savininkai ir statytojai yra neskatinami ir baudžiami. Pirmieji gali gauti visą pelną, koks pasiūlos ir paklausos sąlygomis yra įmanomas; pastarieji lieka be jokių paskatų (ir net be kapitalo) pigesnius būstus statyti.

Tokiu būdu skatinamas prabangių būstų remontas ir gerinimas; išliekantys privatūs statybininkai pasitelkiami prabangių būstų statybai. Nelieka jokių paskatų statyti pigesnius namus mažesnes pajamas turintiems žmonėms ar net palaikyti jau pastatytų namų deramą būklę. Todėl mažesnes pajamas gaunančių žmonių butų kokybė neišvengiamai blogės, o jų pasiūla nedidės. Gyventojų skaičiui didėjant, pigių butų nusidėvėjimas ir jų stygius darysis vis ryškesnis. Jis gali pasiekti tokį mastą, kai dauguma savinin-

ku ne tik neturės jokio pelno, bet susidurs su didėjančiais ir privalomais nuostoliais. Jie supras, kad negali net atsisakyti savo nuosavybės. Todėl, vaduodamiesi nuo skolų ir mokesčių, jie mėgins nuo savo nuosavybės bėgti ir slėptis. Kai savininkai nustoja tiekti šilumą ir kitas būtinas paslaugas, nuomininkai yra priversti apleisti užimamus būstus. Vis didesni miestų plotai virsta lūšnynais. Pastaraisiais metais Niujorke įprasta regėti, kaip tuštėja ištisi namų kvartalai – langai žiojėja išdaužtų stiklų kiaurymėmis arba yra užkalti lentomis, ginantis nuo vandalų niokojimo. Daugėja padėgimų, ir įtariamai dažniausiai savininkai.

Dar vienas padarinys yra municipalinių pajamų mažėjimas dėl to, kad nepaliaujamai mažėja apmokestinamo turto vertė. Municipalitetai bankrutuoja negalėdami išlaikyti net minimalių tarnybų.

Net tada, kai šie padariniai tampa tokie akivaizdūs, jog ima badyti akis, nuomos kontrolės apologetai, žinoma, neatsiprašo už padarytas klaidas. Užtuot tai darę, jie ima smerkti kapitalistinę sistemą. Jie aiškina, kad privati verslininkystė dar kartą „nepasiteisino“, kad „privačiu verslu negalima pasitikėti“. Todėl, sako jie, turi įsikišti Valstybė ir pati pradėti pigių namų statybą.

Toks buvo beveik visuotinis rezultatas šalyse, kurios dalyvavo Antrajame pasauliniame kare arba įvedė nuomos kontrolę, mėgindamos atsverti pinigų infliaciją.

Taigi valdžia griebiasi gigantiškos namų statybos programos – apmokamos iš mokesčių mokėtojų kišenės. Namai išnuomojami tokia kaina, kuri nepadengia statybos ir priežiūros išlaidų. Valdžia paprastai moka metines subsidijas – arba tiesiogiai nuomininkams žemesnių nuomos kainų pavidalu, arba valstybinio namų ūkio valdytojams. Bet kuriuo atveju namų ir butų nuomininkus subsiduoja visi kiti gyventojai. Šie moka dalį privilegijuotųjų nuomos. Politiniai tokio favoritizmo padariniai per daug akivaizdūs, kad reikėtų juos pabrėžti. Susikuria spaudimo grupė, šventai įsitikinusi, kad mokesčių mokėtojai paprasčiausiai privalo jai mokėti šią subsidiją. Žengiamas beveik negrižtamas žingsnis į totalinės globos valstybę (welfare state).

Paskutinis nuomos kontrolės paradoksas yra tas, kad kuo labiau ji darosi nereali, drakoniška ir neteisinga, tuo daugiau atsiranda argumentų už jos stiprinimą. Jeigu įstatymais nustatyta nuoma sudarytų vidutiniškai 95% laisvos rinkos kainos ir jei savininkai patirtų tik nedideles skriaudas, tada nebūtų stipraus politinio priešinimosi nuomos kontrolės panaikinimui, nes nuomininkams tektų mokėti tik maždaug 5% daugiau. Bet jei pinigų infliacija buvo didžiulė arba nuomos kontrolės įstatymai tokie represyvūs ir nerealūs, kad įteisinta nuoma sudarė tik 10% tos kainos, kuri būtų rinkoje, ir jei savininkai patiria milžinišką skriaudą, tada kils didžiausias pasipriešinimas kiekvienam mėginimui panaikinti kontrolę ir priversti nuomininkus mokėti už nuomą rinkos kainą. Šaukiama, kad neapsakomai žiauru ir neprotinga staiga pareikalauti iš nuomininkų mokėti tokias didžiules sumas. Net nuomos kontrolės priešinkai tada linksta nusileisti pripažindami, kad kontrolės panaikinimas turįs būti atsargus, laipsniškas ir ilgas procesas. Tiesą sakant, retas kuris iš jų turi politinės drąsos ir ekonominio išmanymo tokiomis aplinkybėmis reikalauti net šios laips-

niškos dereguliacijos. Žodžiu, kuo nerealesnė ir neteisingesnė nuomos kontrolė, tuo politiškai sunkiau jos atsikratyti. Daugybėje šalių pragaištinga nuomos kontrolė išlieka metų metais, net atsisakius visų kitų kainų kontrolės atmainų.

Nuomos kontrolės išlaikymo pateisinimui griebiamasi neįtikėtiniausių politinių argumentų. Kartais įstatymais numatomas kontrolės nutraukimas – susidarius tam tikrai „laisvo gyvenamojo ploto“ normai. Po to pareigūnai, kurie atsako už kontrolės vykdymą, triumfuodami aiškina, kad toji norma nėra pasiekta. Žinoma, ji nėra ir negali būti pasiekta. Pats faktas, kad įstatymas palaiko nuomos kainą žemiau rinkos kainos, dirbtinai pakelia nuomojamo ploto paklausą ir kartu išvis užkerta kelią jo pasiūlos didėjimui. Kuo žemesnės yra nuomos lubos, tuo didesnė tikimybė, kad išnuomojamų namų ir butų „trūkumas“ nesibaigs.

Savininkams daroma skriauda bado akis. Primenu: jie verčiami subsiduoti savo nuomininkus, dažnai net didžiulių nuostolių kaina. Subsiduojamas nuomininkas dažnai gali būti turtingesnis už savininką, kuris yra priverstas atiduoti jam tai, kas rinkoje būtų jo pajamos. Politikai nekreipia į tai dėmesio. Kitų verslų žmonės, kurie palaiko kontroliuojamos nuomos sistemą dėl to, kad jiems gaila vargšų nuomininkų, nesiryžta savo gailesčio demonstruoti siūlydamiesi savo pačių mokesčiais dengti nuomininkų subsidijas. Visa našta užkraunama vienai negausiai klasei – žmonėms, kurie kalti tuo, kad pastatė ar įsigijo nuomai numatytus namus bei butus.

Nėra labiau paniekinančio žodžio kaip *lūšnynų šeimininkas (slumlord)*. Kas yra lūšnynų šeimininkas? Jis nėra žmogus, turintis nejudamo turto ištaiginguose kvartaluose; jis turi apleistus ir nusidėvėjusius namus lūšnynuose, kur nuoma mažiausia, o galimybė ją gauti – nepatikimiausia. Bet argi koks nors žmogus ryžtųsi tapti lūšnynų šeimininku, jeigu jis galėtų gauti deramą rinkos nuomą?

Kai įvedamas iracionalus tiesioginio vartojimo prekių, pavyzdžiui, duonos kainos apribojimas, kepėjai paprasčiausiai atsisako ją kepti ir parduoti. Jos stygius iškart pajuntamas, ir politikai būna priversti pakelti kainos lubas arba jų atsisakyti. Tačiau būstas yra ilgalaikio naudojimo prekė. Gali prircikti kelerių metų, kad nuomininkai pajustų kontrolės padarinius naujų namų statybai, namų remontui ir priežiūrai. Gali trukti net ilgiau, kad jie suprastų, jog tiesioginė būstų stygiaus ir kokybės blogėjimo priežastis yra nuomos kontrolė. Tuo tarpu namų savininkai, kol jie dar gauna pajamų bent tiek, kad jos viršija mokamus mokesčius ir užstato palūkanas, neturi kito pasirinkimo, kaip tik toliau laikyti ir nuomoti savo nuosavybę. Politikai – žinodami, kad nuomininkai turi daugiau balsų nei savininkai, – ciniškai tęsia nuomos kontrolės politiką net tada, kai būna priversti atsisakyti bendros kainų kontrolės politikos.

Tad grįžtame prie savo pagrindinės pamokos. Nuomos kontrolės reikalavimus kelia tie, kurie mato tik jos įsivaizduojamą trumpalaikę naudą tam tikrai visuomenės grupei. Bet kai išnagrinėjame jos *ilgalaikius* padarinius *kiekvienam*, įskaitant pačius nuomininkus, tada pamatome, kad nuomos kontrolė yra ne tik beprasmiška, bet ir destruktivi, ir ji tuo žalingesnė, kuo griežtesnė ir kuo ilgiau trunka.