

BŪSTO SEKTORIAUS STRATEGINĖS VYSTYMO KRYPTYS GEROJI PASAULINĖ PRAKTIKA



Daiva Matonienė

Lietuvos respublikiniai būsto valdymo ir priežiūros rūmai






**Kas bendro tarp
arbatinuko ir garlaivio?**

**Kas bendro tarp
automobilio ir
tornado?**



**Kas bendro tarp bato
ir pieštuko?**



- 
- A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings are made of dark metal and glass, with a grid-like pattern of windows. The sky is bright and overcast, creating a high-contrast scene. The perspective is from the ground looking up, making the buildings appear to converge towards the top of the frame.
- 1. Kur mes esame?**
 - 2. Kokia geroji pasaulinė praktika?**
 - 3. Kaip mums būti geriausiais?**

01

Kur mes esame?



Lietuvos bendra statistika



- 2019 m. Lietuvos gyventojų užimtumo lygis - **82,9%**
- Inovacijų diegimo rodikliai- **20 vieta**
- „Doing Business“ indeksas- **14 vieta**
- DESI- **14 vieta**

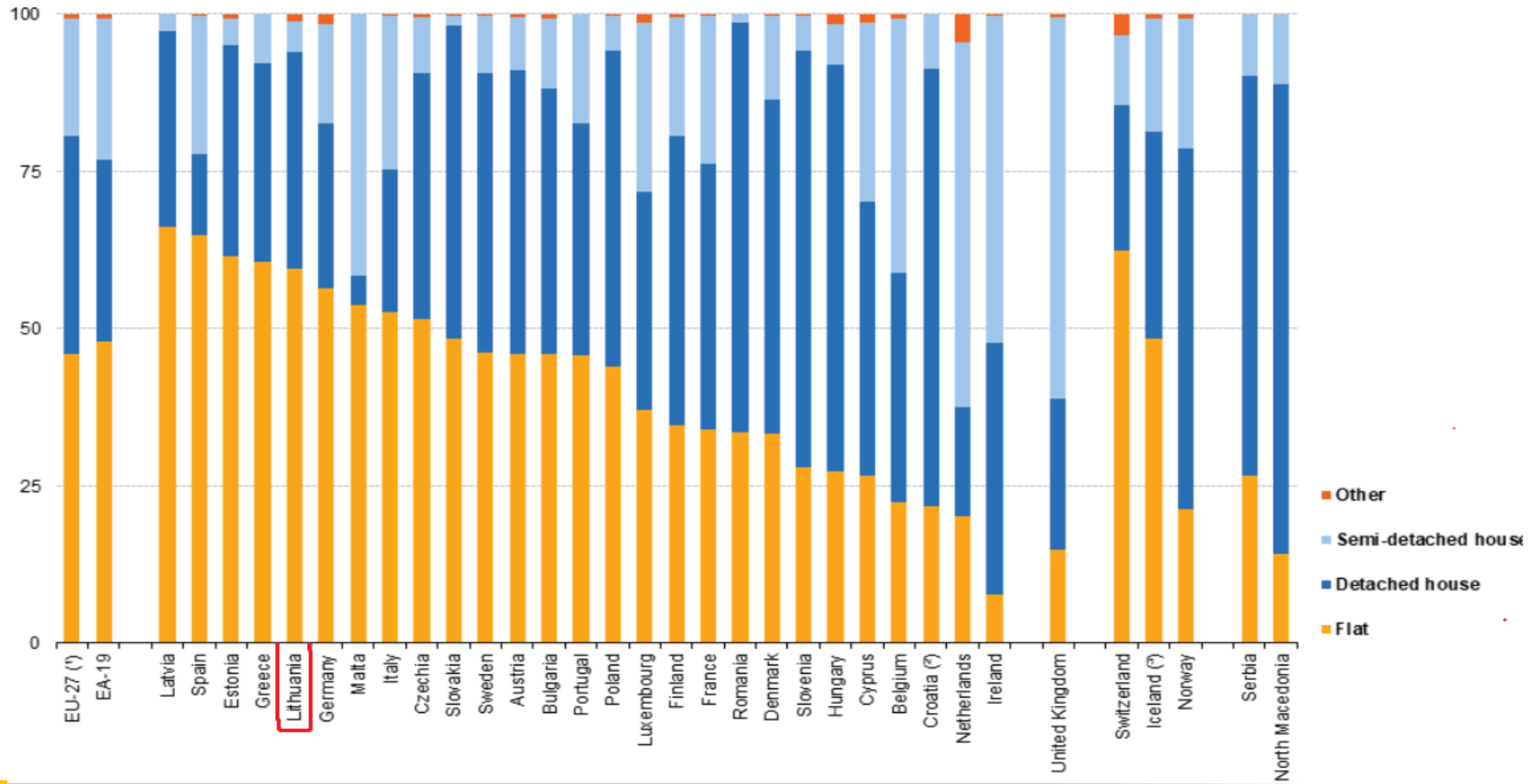


- Žemas darbo našumas- **15,2 Eur/BPV/h**
 - Žemas išteklių našumas **0,8 Eur/kg** (ES vid. 2,24 Eur/kg)
 - Skurdo lygis- **28%** (ES vid. 21,9%)
 - Dideli regioniniai skirtumai- **42-77%** (BVP/gyv. VVR)
-

Lietuvos būsto sektoriaus statistika

- 2019 m. pab.- **102.431 mln. kv.m** (98,5% privati nuosavybė)
 - Vid. būsto dydis LT- **69 kv.m**
 - **~35 000** neefektyvių daugiabučių (iš jų arti 3000 yra renovuoti) bei apie 700 viešųjų pastatų
 - **Socialinis būstas:** 2015–2020 m. papildymas **2 049 būstais** (2020 m. apie **10.000 gyv.** laukia nuo 3 iki 12 m. priklausomai nuo savivaldybės)
-

Gyventojų pasiskirstymas pagal būsto tipą, %



02

**Kokia geroji
pasaulinė praktika?**

Būsto valdymo modeliai

Kriterijus	Socialdemonkratinis	Konservatyvusis-korporatyvinis	Liberalusis	Viduržemio jūros / Latin Rim	Pokomunistinis
Dekomodifikacija	Aukšta	Gana aukšta	Žema	Gana aukšta	Gana aukšta tiems, kurie įsigijo būstą masinės privatizacijos metu; žema tiems, kurie turi pirkti / nuomoti būstą rinkos kaina
Stratifikacija	Santykinai žema	Aukšta, pagrįsta socialiniu statusu	Aukšta, pagrįsta pajamomis	Aukšta, pagrįsta socialiniu statusu ir klientelizmu	Aukšta, pagrįsta pajamomis
Dominuojantis vaidmuo: valstybės, rinkos arba šeimos?	Dominuoja valstybė	Valstybės parama nukreipta į šeimą; dominuoja nevyriausybinės nepelno siekiančios organizacijos	Dominuoja rinka	Dominuoja šeima / giminė kaip būsto teikėjas ir garantas	Dominuoja rinka
Valstybės reguliavimas	Centralizuotas	Decentralizuotas, orientuotas į problemų sprendimą, instrumentinis	Nežymus reguliavimas (tiek valstybiniu, tiek savivaldybių lygmeniu)	Nežymus reguliavimas (tiek valstybiniu, tiek savivaldybių lygmeniu)	Nežymus reguliavimas (tiek valstybiniu, tiek savivaldybių lygmeniu)
Būsto politikos tikslas	Užtikrinti universalų ir aukštos kokybės būstą	Užtikrinti socialinio statuso skirtumus; išsaugoti tradicinę šeimą; skatinti namų ūkius ir privačius subjektus imtis iniciatyvos, susijusios su aprūpinimu būstu	Užtikrinti rinkos dominavimą; valstybė remia tik marginalizuotas grupes	Užtikrinti privačios nuosavybės dominavimą (ir pagal paveldėjimo teisę) būsto sektoriuje; skatinti savarankišką būsto statybą	Užtikrinti rinkos dominavimą; valstybė remia tik marginalizuotas grupes
Kainų politika (nustatymas ir reguliavimas)	Stipri valstybės įtaka kainų nustatymui ir reguliavimui	Nuosaiiki valstybės įtaka kainų reguliavimui; valstybė reguliuodama kainas siekia sušvelninti neigiamus rinkos įtakos padarinius	Rinka nustato būsto kainą	Rinka nustato būsto kainą	Rinka nustato būsto kainą

Būsto sektoriaus valdymo bruožai

Šalis	Švedija	Vokietija	Didžioji Britanija	Ispanija	Čekija	Estija	Lietuva
Būsto nuomos sistema	Unitarinė	Unitarinė	Dualistinė	Dualistinė	Mišri	Dualistinė	Dualistinė
Išskirtiniai bruožai	Aukšta būsto kokybė ir prieinamumas; dominuoja valstybinis reguliavimas	Didelis ir kokybiškas privatus nuomos sektorius; valstybės parama orientuota į tradicinę šeimą	Rinka reguliuoja būsto kainas, statybą ir paskirstymą	Vyrauja šeimos pagalba įsigyjant būstą	Valstybė reguliuoja nuomos kainas; iki šiol išlikęs savivaldybių būsto sektorius; rinka reguliuoja būsto statybą, paskirstymą ir iš dalies kainą	Rinka reguliuoja būsto kainas, statybą ir paskirstymą	Rinka reguliuoja būsto kainas, statybą ir paskirstymą
Pagrindinės problemos	Socialinės atskirties židiniai susiformavę didžiųjų miestų pakraščiuose	Skirtumas tarp Vakarų ir Rytų būsto sektorių kokybės; privatūs nuomotojai diskriminuoja tam tikras nuomininkų grupes	Socialinės atskirties židiniai susiformavę didžiųjų miestų pakraščiuose; socialinio būsto stygius; mažėjantis būsto įperkamumas	Socialinio būsto trūkumas; mažėja būsto įperkamumas	Didėjančios būsto kainos; pigaus būsto stygius	Nesaugi nuomos rinka; būtinybė renovuoti sovietinės statybos namus; socialinio būsto trūkumas	Prasta būsto kokybė; mažas būsto įperkamumas (rinkos kaina); būtinybė renovuoti sovietinės statybos namus; socialinio būsto trūkumas

Estijos pavyzdys



- **83,5%** privati nuosavybė
 - 2018 m. sausio 1d. priimtas daugiabučių namų savininkų bendrijų savininkų bendrijų įstatymas
 - Daugiabutis namas –**bendrija**, kurio nariais yra visi namo butų savininkai.
 - Bendrija valdoma per valdymo organus
-

03

**Kaip mums būti
geriausias?**

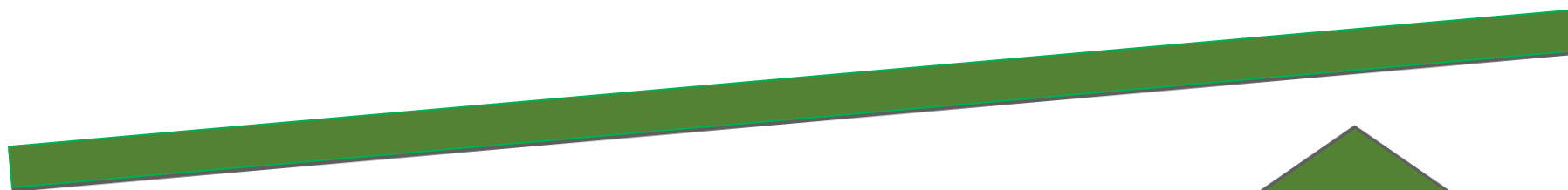


Lietuvos būsto strategija

Renovacija,
atsinaujinančių
šaltinių diegimas

Pastatų administravimo
efektyvumą didinančios
priemonės, geroji
tarptautinė praktika

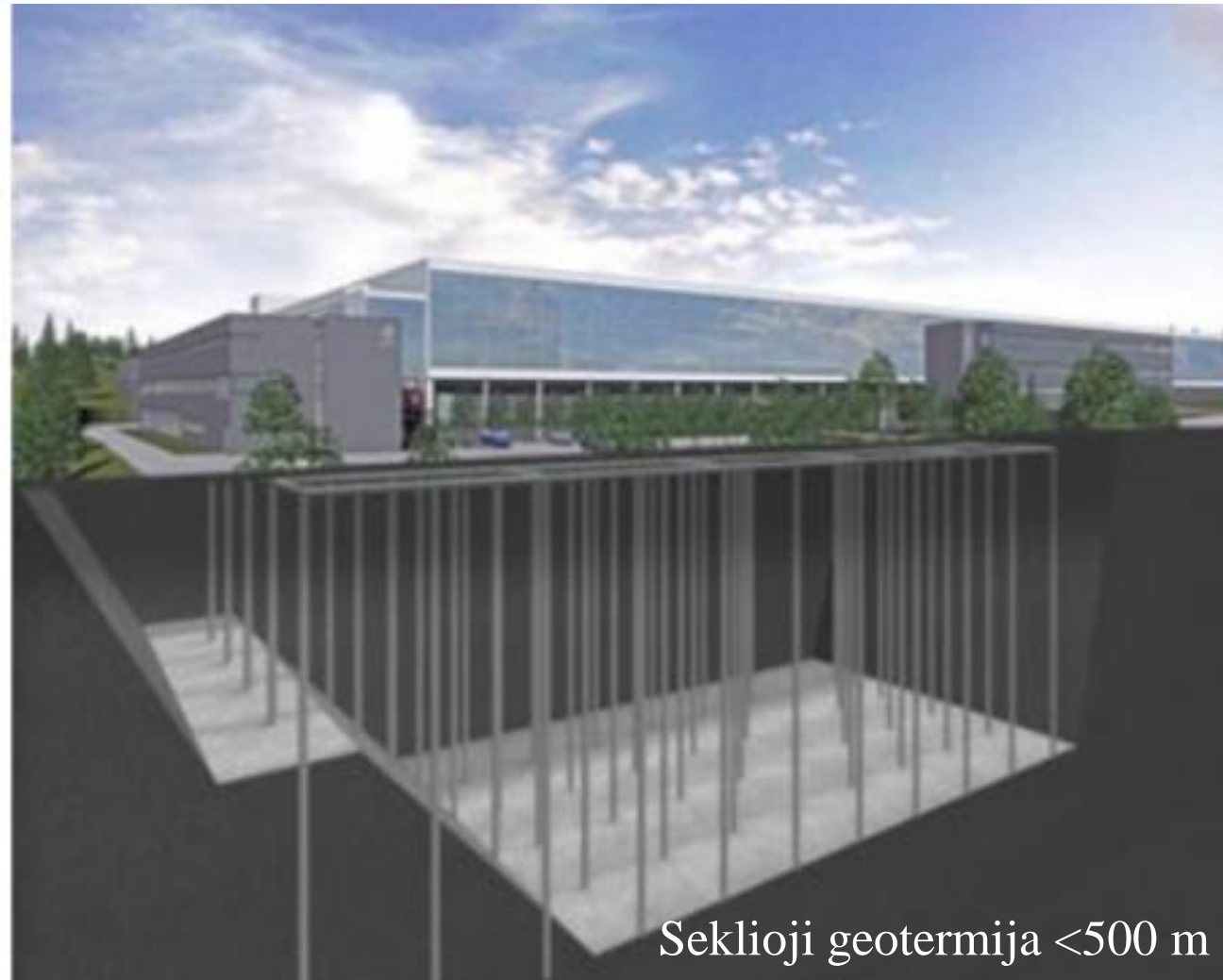
Inovaciniai
sprendimai pastatų
administravimo
sirtyje



Atsinaujinančių šaltinių diegimas pastatuose



Atsinaujinančių šaltinių diegimas pastatuose



Seklioji geotermija <500 m

Kvartalinės renovacijos perspektyvos

- Lietuva energetinis intensyvumas – **1,72 karto didesnis**, o energijos produktyvumas **43% mažesnis nei ES vidurkis**
- 2030 m.: **500 tūkst.** sau gaminančių elektrą vartotojų ir tvarios jų integracijos į rinką

