

JERZY SCHIMMEL

Asystent Uniwersytetu Poznańskiego

PROJEKTY BUDOWLANE

W ubiegłych miesiącach mogliśmy zaobserwować wzrost zainteresowania dla sprawy mieszkaniowo-budowlanej.

Wyrazem tego zainteresowania jest cały szereg projektów budowlanych, jakie zostały wysunięte z najrozmaitszych stron: Komitetu Rozbudowy w Warszawie, inżyniera Cz. Klarnera, F. Zweiga, Związku Przemysłowców Budowlanych oraz kilku innych autorów.

Nie mogę i nie chcę wdawać się w ocenę szczegółową tych projektów. Chciałbym tylko poddać krytyce podstawowe założenia, na których one się opierają. Założenia te nie zawsze są wyraźnie sformułowane, prowadząc czasami skromny żywot w podświadomości autora. Pomimo to uważałem za swój obowiązek wyciągnąć je na światło dzienne, aby je móc obejrzeć zbliska i przy świetle.

Dadzą się one sprowadzić do następujących tez:

1. Konieczność zrównania komornego w domach starych i nowych.

2. Najpierw należy usunąć brak mieszkań, a dopiero potem można przystąpić do likwidacji niskich ustawowych czynszów.

3. Rzeczony brak kapitałów budowlanych.

4. Akcja budowlana ma być planowa. Naprz. według projektu Przemysłowców Budowlanych należy stworzyć: Komitet Nar. budowy tanich domów przy Prezydjum Rady Ministrów, urząd do spraw budowy tanich mieszkań, różne podkomisje, urzędujące przy K. N.; lokalne komitety rozbudowy.

5. Kapitał budowlany ma być utworzony drogą przymusu (przez opodatkowanie).

I.

Teza, że komorne w domach starych i nowych musi być zrównane co do wysokości, jest zupełnie słuszna. Bez tego zrównania budownictwo nie ruszy z miejsca tak, jak nie ruszyło dotychczas.

Tylko, że to zrównanie musi być dokonane we wręcz przeciwnym kierunku — przez podniesienie komornego w starych domach do takiej wysokości, aby kapitał, inwestowany w nowych budynkach, otrzymał rynkowe oprocentowanie i amortyzację.

Konieczności takiej nie mogę tutaj udowadniać. Uskuteczniłem to w innym miejscu¹⁾). Stwierdzam tylko z satysfakcją, że pogląd ten coraz bardziej przyjmuje się w myślącej części społeczeństwa — z wyjątkiem upartych i tępych doktrynerów — i jeżeli istnieje spór, to tylko o to, w jakim tempie, w jakim czasie i w jakich etapach należy zlikwidować reglamentację komornego.

Pierwsze założenie projektodawców budowlanych jest więc błędne.

Ale nawet, gdyby stanąć na stanowiskach rzekomej konieczności obniżenia komornego w domach nowych, to droga, jaką da tego zmierzają, jest kosztowna. Mianowicie cel ten chcą osiągnąć przez udzielanie bardzo nisko oprocentowanych pożyczek. Oczywiście postępowanie takie zmusza do utworzenia tych kapitałów drogą przymusu (przez opodatkowanie ludności). Trzeba więc stworzyć ogromny i — co najgorsze — kosztowny aparat, gromadzący i rozdzielający te fundusze. Jakoś nikomu z projektodawców nie przychodzi na myśl, że ten sam cel można uzyskać o wiele mniejszym wysiłkiem finansowym. Mianowicie przez zagwarantowanie wysokiego rynkowego oprocentowania kapitałom, inwestowanym w budowlach. Naturalnie, że udzielenie takiej gwarancji pociągnie za sobą konieczność uiszczenia pewnych rocznych dopłat do dochodu, jaki właściciele domów nowych będą mieli z wynajmu tych mieszkań. Ale przecież w tym wypadku potrzeba będzie dopłacać tylko część oprocentowania rynkowego, n. p. 6 lub 7% kapitału gdyż w pierwszym wypadku trzeba dostarczyć cały kapitał, t. j. kilkanaście razy więcej. A więc tym samym funduszem budowlanym można by umożliwić sfinansowanie kilkanaście razy większej ilości obiektów.

Luka ta w projektach budowlanych razi tem bardziej, że system ten w Niemczech częściowo (dla $\frac{1}{4}$ pożyczek publicznych) jest zastosowany i że nasi projektodawcy na ogół wzorują się na niemieckiej polityce budowlanej.

II.

W związku z poprzednim zagadnieniem stoi następne, zakładające pocichu, że należy najpierw zaspokoić cały popyt na mieszkania i to przy dzisiejszym poziomie ustawowych cen, a dopiero potem myśleć o zniesieniu norm na komorne. Założenie to wydaje się wszystkim takim jasnym, że nikt nie zadał sobie dotychczas nawet pytania, czy to jest właściwa droga.

Potrzeby mieszkaniowe należą do rzędu potrzeb najbardziej elastycznych. To też wszelkie odchylenia w wysokości komornego wywołują natychmiast redukcję lub ekspansję popytu.

¹⁾ Jerzy Schimmel, Głód mieszkaniowy (wyczerpany).

Wysokość komornego na wolnym rynku mieszkaniowym, jaki potrochu u nas powstaje w domach nowo wzniesionych, przekracza dzisiejszy poziom ustawowego komornego od 100—200%, a więc jest dwukrotnie lub trzykrotnie wyższe. Zatem, ujmując teoretycznie to zjawisko, musimy przypuścić że popyt na stare mieszkanie jest spotęgowany na skutek niskiego komornego, czyli, że jedną z przyczyn głodu mieszkaniowego jest niskie ustawowe komorne. Wniosek ten możemy statystycznie sprawdzić. Niestety nie posiadamy odpowiedniej statystyki dla polskich miast. Ale to samo prawo działa również w innych państwach.

W Niemczech²⁾ ilość osób, zaludniających 100 mieszkań przed wojną wynosiła 410 głów, a w roku 1925 — tylko 373. Dla Niemiec oznacza to, że w razie powrotu do stosunków przedwojennych dosłownie znalazłyby się mieszkania dla 1 i pół miliona mieszkańców i to bez żadnych inwestycji kapitałowych!

Przytoczę jeszcze kilka jaskrawych wypadków, ujawniających działanie tego prawa. W Stuttgarcie wzrosła ludność w dziesięcioleciu od 1914—1924 o 16.000 głów, a ilość izb mieszkalnych — o 40.000, a oprócz tego zostały zajęte próżne mieszkania, jakie istniały 1. 7. 1914 r. w ilości 9.477 izb mieszkalnych. Stąd paradoksalny wniosek, że owe 16.000 osób, stanowiących przyrost, nie mogły się pomieścić w okrągło 50.000 izbach.

W Hamburgu było przed wojną 15.000 próżnych mieszkań. Do roku 1924 dobudowano jeszcze drugie tyle, razem — 30.000 mieszkań. Przyrost ludności w tym samym okresie wynosił tylko 33.390 głów i pomimo to, że zdawałoby się, prawie dla każdego przybysza jest mieszkanie, odczuwano tam ogromny brak mieszkań.

Najjaskrawszy jednak jest dowód, jakiego nam dostarcza Wiedeń. Ludność tego miasta zmniejszyła się pod rządami austromarksizmu w latach od 1914—1923⁴⁾ według urzędowej statystyki o 335.318 głów. Jest to o tyle mniej więcej, jak ludność Poznania i Lublina razem wziętych. Należałoby więc przypuszczać, że w przybliżeniu także ilość mieszkań, jaką posiadają Poznań i Lublin, powinna być w Wiedniu niezajęta, próżna. Wiemy jednak, że panuje tam zastraszający głód mieszkaniowy. Gdzież więc podziały się te mieszkania? Zniknęły. Udowadnia to statystyka m. Wiednia: spis mieszkań w 1923 r. ujawnił ubytek mieszkań w sumie 22.913. Ludność poprostu *per fas et nefas* łączyła małe mieszkania przy każdej okazji.

Od roku 1923 magistrat wiedeński zaprzestał robienia dalszych spisów mieszkań, nie chcąc widocznie kompromitować swoich gigantycznych planów budowlanych.

²⁾ Prof. M. Wolff, *Mieterschutz und Wohnungswesen*, Berlin 1929.

³⁾ Dr. Ph. Vas, *Die Wiener Wohnungszwangswirtsch.* v. 1917—1927.

Możemy więc przyjąć za pewnik, że niskie komorne do tego stopnia wzmagają popyt na mieszkania, że środki i zasoby zubożonych powojennych czasów w żaden sposób nie mogą sprostać tym wzmóżonym potrzebom.

Dlatego też należy najpierw wyeliminować ten gospodarczo-nieuzasadniony popyt, przez stopniową lecz szybką likwidację reglamentacji czynszów komornianych.

Wszystkie wysunięte projekty nie doceniają wcale czynnika — ceny. (Okres 50-letni, proponowany przez Zw. Przemysłowców Budowlanych na likwidację reglamentacji, równa się w praktyce jej uwiecznieniu).

III.

Wszyscy prawie projektodawcy wychodzą z założenia braku kapitałów. Ale nawet ci z nich, którzy w teorii przyznają, że brak kapitałów nie jest tak wielki, aby usprawiedliwić dzisiejszy zanik budownictwa, w praktyce wychodzą znów z tego błędnego założenia.

Gdyby rzeczywiście istniał taki brak kapitałów, wtedy żaden rząd nie byłby w stanie stworzyć je za pomocą kilku ustaw podatkowych i planów budowlanych.

Skoro więc wnioskodawcy twierdzą, że drogą przymusu (t. j. przez opodatkowanie) kapitały na rozbudowę można jednak zebrać, to tem samem przyznają, że w społeczeństwie są wolne kapitały, które można użyć na inwestycje budowlane.

Całe zagadnienie sprowadza się więc nie do tego, czy są, czy niema kapitałów budowlanych, jeno do tego, czy lepiej jest zainteresować te kapitały w budownictwie, czy też przymusowo skierować je w tę dziedzinę.

Zwolennicy przymusu twierdzą, że chcąc zainteresować kapitał w inwestycjach budowlanych, trzeba by restytuować wolność rynku mieszkaniowego przez zniesienie reglamentacji czynszów, co by wywołało nieznośną wyżkę komornego. Ludzie o bujniejszej fantazji straszą przy tej okazji komplikacjami społecznymi, a niektórzy nawet wręcz rozruchami.

Argumentacja ta nie wytrzymuje krytyki. Przedewszystkiem dlatego, że nawet przy dzisiejszem rozszczepieniu rynku mieszkaniowego na wolny (w nowych domach) i reglamentowany (w starych domach) istnieje ścisła współzależność między poziomami komornego w starych i nowych domach, która uniemożliwia wydatne budownictwo, ponieważ nowe mieszkanie, z trudem tylko znajduje lokatorów, zdolnych do opłacania wysokich czynszów. Przyczyną tego zjawiska jest częściowo może etatyzm finansowo-budowlany, ponieważ stwarza mieszkania o nieodpowiadających popytowi roz-

miarach i w nieodpowiednich miejscach, ale przede wszystkim duża rozpiętość cen na skutek zbyt niskiej reglamentacji czynszów w domach starych⁶). To też wydatne podniesienie reglamentowanego komornictwa jest wprost podstawowym warunkiem uruchomienia budownictwa, zupełnie niezależnie od tego, czy kapitał będzie skierowany na te lokaty drogą przymusu, czy też spontanicznej akcji kapitalistów.

Argumentacja zwolenników przymusowej akumulacji kapitałów budowlanych i ich planowego rozdziału jest ponadto obłudną. Bo z jednej strony mówi się o niemożliwości, podwyższenia komornego ze względów społecznych, ale z drugiej strony uznaje się taką zwyczajność za możliwą, jeżeli zwyczajka ta wpłynie do... skarbu. Tak np. Moraczewski stale groził prawie rewolucją, gdyby czynsze miały ulec podwyższeniu, a z drugiej strony sam wysunął projekt (dziś już nieaktualny), aby czynsze te podnieść do 175% przedwojennego parytetu z warunkiem, że 75% podwyżki wpłynie do kas skarbowych. Odnosi się wrażenie, że zdaniem tych panów lokatorzy mogą płacić skarbowi, ale nie mogą — prywatnym osobom. To samo zresztą zjawisko można było obserwować w Niemczech, gdzie rząd tylko dopóty uznawał słabość gospodarczą lokatorów, dopóki nie zdecydowano, że prawie cała zwyczajka ma pójść do jego kieszeni.

Jest też obłudą, jeżeli się mówi o konieczności utrzymania niskich czynszów dla lokatorów dobrze sytuowanych, a nawet zamożnych i bogatych.

Ale nawet w odniesieniu do robotników twierdzenie takie jest błędne. W sierpniowym zeszycie „Wiadomości Statystycznych (1929 nr. 16) ukazała się tabelka, ujmująca badania nad budżetami robotników w Warszawie, Łodzi, Zagłębiu i na Górnym Śląsku. Otóż przeciętnie dla wszystkich robotników wydatek na komorne wynosił aż 4,5% całego budżetu. Gdyby udział komornego w budżecie robotnika doprowadzono do 25% co przed wojną — zdaje się — było normą, to pozwoliłoby to na przeszło 5-krotne podniesienie ówczesnych stawek (z r. 1928) i na podniesienie komornego do 300% przedwojennego, licząc rubla po 2,66 a markę niemiecką po 1,23 zł. Naturalnie, że taka zwyczajka komornego musi iść w parze z pewnym podwyższeniem płac i poborów — przy 5 × zwyczajce komornego o 18% zarobków — jednak podwyższenie uposażeń, uzasadnione gospodarczo, może wyrzucić tylko dodatni wpływ na gospodarstwo społeczne. Zdaje się, że sfery gospodarcze uświadamiają sobie konieczność tej zwyczajki, że zasadniczo nie będą się jej przeciwstawiały tem bardziej, że przecież można ją rozłożyć na 4—6 lat.

⁴) Szczegóły patrz w moim „Głodzie mieszkaniowym”.

Przecież wzrost zarobków o 4—5% rocznie nie będzie groźny ani nawet odczuwalny dla pracodawców.

Niema więc absolutnie żadnych argumentów rzeczowych, któreby przemawiały za utrzymaniem dzisiejszych niskich stawek komornego.

IV.

Wszyscy projektodawcy bez wyjątku myślą tylko o jednym: jak obliczyć potrzebną ilość mieszkań (na ich dyslokację nie zwraca się przytem żadnej uwagi) oraz skąd zebrać fundusze. Zanim jednak zaczniemy organizować rynek mieszkaniowy, należałoby chociaż z ciekawości, zapoznać się z mechanizmem wolnego rynku mieszkaniowego, z temi siłami, które utrzymują na nim równowagę podaży i popytu. Ponieważ prawie w całej Europie Środkowej wolnego rynku mieszkaniowego niema od przeszło 15 lat, przeto z konieczności musimy się zwrócić do przedwojennych czasów.

Zbadajmy więc najpierw, od kogo wychodziła podaż mieszkań, a więc „kto przed wojną był zleceniodawcą budowlanym na domy w miastach”?

Odpowiedź na to pytanie musi być uzależniona od rodzaju i przeznaczenia budującego się domu. Jeżeli to był dom niewielki, położony na peryferji miasta lub poza jego granicami, jeżeli głównym jego przeznaczeniem było dostarczenie lokalu dla siebie, t. j. dla właściciela, wtedy zleceniodawcą był również późniejszy jego posiadacz i właściciel. Dla tej kategorii domów inicjatywa do budowy wychodziła ze sfer drobnych właścicieli, drobnej burżuazji miejskiej. Sądzę, że nikt nie zakwestjonuje nakreślonego przeze mnie trybu powstania takich domów.

Nieco odmiennie przedstawiały się te rzeczy przy budowie wielkich czynszowych domów.

Możemy odróżnić dwie formy organizacyjne. Jedną, którąbym nazwał wielko-kapitalistyczną, rozpowszechnioną zwłaszcza w Niemczech i drugą, będącą typem pośrednim. Otóż przy wielko-kapitalistycznym typie organizacji produkcja mieszkań odbywała się w sposób następujący⁵⁾.

Wielka, finansowo mocna firma budowlana wznosiła domy na własny rachunek i własne ryzyko. Po wykończeniu i wynajęciu takiego domu lokatorom obciążała go hipotekami, a następnie sprzedawała drobnym kapitalistom.

Budownictwo przedwojenne było połączone ze znacznym ryzykiem, ponieważ zmiany w konjunkturze gospodarczej odbijały się bardzo silnie na popycie na mieszkanie (dopływ i odpływ ludności do miast).

⁵⁾ W opisie uwzględniono przeważnie stosunki w Niemczech.

Ryzyko to ponosiły owe wielkie przedsiębiorstwa budowlane, budujące domy na własny rachunek i w imieniu swoim wydzierzawiające lokale.

Tak było w Niemczech, gdzie ta forma wielkokapitalistycznego budownictwa była najbardziej rozwinięta.

W Polsce było inaczej. Firm budowlanych, któreby budowały domy na własny rachunek i na własne ryzyko celem dalszej odsprzedaży, u nas nie było.

Inicjatywa budowlana dla dużych kamienic wychodziła w Polsce nie od przemysłu budowlanego, lecz przeważnie od właścicieli domów już istniejących, w mniejszej mierze od przemysłu (dla robotników i urzędników), lub instytucyj finansowych, pragnących w sposób pewny ulokować swoje rezerwy.

Właściciel domu, mając część potrzebnego kapitału, finansował pozostałą część kredytem krótkoterminowym — wekslowym. Po wykończeniu i wynajęciu domu zaciągał najpierw pożyczkę hipoteczną w Towarzystwie Kredytowym Miejskiem, następnie jedną lub kilka pożyczek od osób prywatnych, pozostałość pokrywając funduszami własnymi, wynoszącymi przeciętnie około 30% kosztów budowy.

W większych naszych miastach są jeszcze dziś żyjący właściciele domów, którzy wybudowali przed wojną kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt domów⁶⁾. Naturalnie nie wszyscy właściciele domów uprawiali ten proceder. Jednak musimy stwierdzić, że własność nieruchomości dostarczała tych pionierów ruchu budowlanego, tych inicjatorów budownictwa, którzy spełniali tę nader ważną i ryzykowną funkcję społeczną, jaką jest bezspornie produkcja mieszkań.

Zleceniodawcą budowlanym był więc przed wojną właściciel domu. Przemysł budowlany odgrywał u nas rolę bierną, wykonując tylko obstalunki, nawet nie finansując ich, a w żadnym razie nie partycypując w ryzyku.

Już od kilkunastu lat przed wybuchem wojny stało się modnem hasło, że prywatna inicjatywa nie mogła w dziedzinie mieszkaniowej podołać zapotrzebowaniu. Twierdzenie to, ujęte w tak ogólnikową formę, kłóci się z rzeczywistością. Nawet powierzchowny obserwator naszych przedwojennych stosunków, który umie nie tylko patrzeć, ale i widzieć, musi przyznać, że dawniej mieliśmy stale pewną ilość mieszkań wolnych. Znaczy to, że podaż mieszkań zawsze bez wyjątku przewyższała popyt.

⁶⁾ Są całe ulice, które zostały zabudowane przez jednego właściciela domów.

Jeżeli odczuwano czasami niedostateczną podaż mieszkań, to zdarzało się to tylko w kategorii mieszkań najmniejszych. Działo się to jednak nie na skutek nieudolności prywatnej inicjatywy, lecz z powodu wielkich wahań w popycie na te mieszkania, pochodzącym przeważnie od robotników. A ta warstwa ludności miejskich ujawniała i ujawnia największą ruchliwość: w latach pomyślnej konjunktury miasta miały znaczny przyływ ludności niezamożnej, zaś w latach złej konjunktury — takiż silny odpływ. Otóż jest rzeczą zrozumiałą, że dokładność przewidywania musi być mniejsza przy dużych — i nieregularnych — wahaniami, niż przy małych.

Pomimo te trudności prywatna inicjatywa prawie zawsze nadążyła nawet za tak gwałtownymi skokami popytu; a jeżeli czasami czegoś nie przewidziała, to było to nie jej wadą, lecz skutkiem ograniczonego ludzkiego umysłu. Żadna inna forma organizacji podaży mieszkań, a w szczególności t. zw. „społeczne budownictwo”, nie wywiązałoby się lepiej ze swych zadań. Przeciwnie, gdyby np. podaż małych mieszkań została ujęta przez państwo, gminę lub inne związki prawa publicznego, to bez wątpienia odczuwalibyśmy albo jeszcze większy brak małych mieszkań, albo wybudowanoby ich ponad istotne potrzeby (jak n. p. obecnie we Wiedniu), co jest równoznaczne z marnotrawstwem kapitału społecznego i zubożeniem społeczeństwa.

Powiedziałem wyżej, że społeczna „planowa” gospodarka budowlana funkcjonowałaby gorzej, niż inicjatywa prywatna. Ponieważ obecnie w Polsce pewien prąd myślowy upatruje w takiej organizacji budownictwa jedyne wyjście, przeto warto przyjrzeć się rezultatom tej gospodarki w kraju, w którym ona „kwitnie” już od 10 lat. Czerpać będę z pouczającej broszury prof. Wolffa⁷⁾, który — jak on to sam zaznacza na wstępie — nie jest zainteresowany we własności nieruchomości miejskiej, i który zetknął się z tą sprawą, jako lokator, poszukujący mieszkania.

Oto kilka urywków:

„. . . czytelnik zna z doświadczenia demoralizację, jaka jest nieuniknionym skutkiem każdej gospodarki przymusowej. . . lecz to, czego dokonano w tym kierunku na rynku budowlanym, drwi z wszelkich opisów. Wątpliwe i szwindlerskie przedsiębiorstwa otrzymywały od władz miliony i budowały za te pieniądze osiedla, kolonie, wille i miasta — ogrody, które zaraz po wykończeniu ujawniały ślady rozpadania się. . . Wszystkie te towarzystwa o górnolotnie brzmiących nazwach, żyły według oświadczenia p. Busch'a,

⁷⁾ Zwangswirtschaft und Wohnungswesen, Berlin 1929 r.

decernenta budowlanego przy Magistracie Berlińskim tylko z oszczędności, osiągniętych kosztem zdrowotności budowli...

„W Pruskim Landtagu oświadczył rząd na odnośną interpelację, że z niektórymi z tych spółek porobiono też dobre doświadczenia...” (str. 56).

„... Powstają towarzystwa budowlane o celach „społecznych”, których cała działalność polega na tem, aby się wzbogacić na dotacjach publicznych, albo, aby korzystając z wszystkich możliwych ulg, budować rzekomo tanie mieszkania dla niezamożnych, do których później wprowadzają się obywatele... obcych państw. Wszystko to byłoby bardzo komiczne, gdyby nie było tak bardzo smutne, i nie było rabunkiem na majątku narodu, zubożającego przez inflację i wojnę”. —

Trudności w ocenie popytu na mieszkania na ogół się nie docenia należycie. Rozumują poprostu tak: brak nam 200.000 mieszkań, a więc po wybudowaniu tej ilości lokali, głód mieszkaniowy zniknie. Otóż rozumowanie to jest nawskroś błędne. Fanałyk gospodarki przymusowej nie może pojąć, że z chwilą wykończenia 1000 mieszkań jeszcze nie są zaspokojone potrzeby 5.000 osób, że owe 1000 mieszkań muszą być wybudowane w takich miejscach i tak muszą być urządzone, aby zaspakajały indywidualne potrzeby właśnie tego 1000 rodzin. Temu indywidualizmowi może zadość uczynić tylko wolna gospodarka.

„Najostrzejszą krytyką panującego systemu jest fakt, że pomimo głodu mieszkaniowego liczne nowe mieszkania nie znajdują lokatorów”. A dzieje się tak nie dlatego, że ludność ma za niskie dochody — bo prywatna inicjatywa umiałaby się do nich dostosować i umiałaby dostarczyć tanich mieszkań — lecz dlatego, że stwarza się dobra bez względu na gospodarczą sytuację lokatorów, że produkuje się dobra, które z punktu widzenia społeczno-gospodarczego nie są dobrami, ponieważ nie są w stanie zaspokoić realnych potrzeb mieszkaniowych ludności⁸⁾. Pogląd ten wyda się dziwnym, doktrynerskim, niezyciowym. Dla potwierdzenia jego trafności zilustruję go na innym przykładzie.

Przypuśćmy, że jakaś fabryka obuwia wytworzyła 10.000 par butów o tak wielkich numerach, że w całym kraju znajdzie się tylko 10 osób żyjących „na tak wielkiej stopie”. Niech się Panowie spytają wytrawnego kupca branzowego, co sądzi o tej partji butów.
„To nie jest towar” odpowie.

⁸⁾ Prof. M. Wolff l. c. str. 51, 52 i 59.

Otóż mieszkanie, które przy bezspornem braku mieszkań nie znajduje lokatorów, nie jest mieszkaniem w rozumieniu gospodarczym.

Że aparat biurokratyczny pracuje ociężale i niemrawie — tego chyba nikt nie potrzebuje dowodzić. I że taka praca jest kosztowniejsza — również nie. W Niemczech szacują koszt publicznego budowlanej na około 200 milionów marek złotych rocznie⁹⁾. Stanowi to od 17-20 % wszystkich wpływów z podatków na rozbudowę! Do tego trzeba jeszcze doliczyć koszt wymiaru i ściągania tych podatków w wysokości jakichś 2—3 procent sumy.

Oczywiście, że przy wolnej gospodarce kosztów tych nie byłoby, ponieważ prywatny kapitalista pełni bezpłatnie funkcje gromadzenia kapitału i jego rozprowadzenia w organizmie gospodarczym: Walter Rathenau powiedział kiedyś, że gdyby chciano wytwarzać w fabrykach te hafty i robótki włóczkowe, które panie wykonują u siebie w domu, to musianooby wybudować ogromne zakłady o milionowych kapitałach i dziesiątkach tysięcy robotników i robotnic, którymby wypłacano miliony tytułem zarobków; gdy obecnie czynności te wykonywane są bezpłatnie.

Otóż tak, jak nasze panie bezpłatnie haftują, tak drobny ciułaacz bezpłatnie spełnia swoją ważną funkcję społeczną akumulacji kapitału, gromadząc grosz do grosza, kupując listy zastawne, akcje, wypożyczając sumy hipoteczne i t. d. słowem wolny rynek kapitałowy (i mieszkaniowy) pracuje znacznie taniej od „uregulowanego”.

Jakżesz wobec tego wyglądają tendencje do racjonalizacji, do potaniania kosztów budowy, których efekt nie przekroczy ram kilkunastu procent, gdy jednocześnie popieramy taką organizację rynku kapitałowego, której koszt pochłona w naszych stosunkach przynajmniej 25% sumy?

Nie potrzeba chyba zaznaczyć, że sztuczna koncepcja organizacji rynku mieszkaniowego, ignorująca podstawowe jego czynniki i ich funkcję, opierając się na urzędach i biurokracji, nie może dać realnych rezultatów, i że wyrządzi zubożałej gospodarce narodowej poważne szkody.

Jest jeszcze jeden argument, który nie daje spokoju zwolennikom, „planowej akcji budowlanej”, którym stale szastają w swych enuncjacjach. Mianowicie rzekome zyski właścicieli domów na devaluacji hipotek, których nie chcą im darować, i które przez opodatkowanie domów starych mają ulec fruktyfikacji na rzecz rozbudowy.

⁹⁾ Dr. A. Schmidt-Hoepcke, Düsseldorf, Reissbrett-Oekonomie”, str. 17.

Argumentacja ta jednak przy bliższym rozpatrzeniu nie wytrzymuje krytyki.

Przedewszystkiem są domy, które przed wojną nie miały żadnych lub bardzo małe długi hipoteczne. Jak wobec tych uzasadnić podatek? Podatek w tych wypadkach będzie przecież podatkiem majątkowym, który obciąża tylko pewną warstwę, będzie więc niesprawiedliwym, i niepraworządnym. Domy te będą obarczane podatkiem za to, że inne domy zarobiły na swych długach.

Długi hipoteczne ciążyły przecież nie tylko na niektórych domach, ale również na innych nieruchomościach, a więc ziemskich i przemysłowych. Dlaczego tylko część dłużników hipotecznych ma być pociągnięta do świadczeń z tego tytułu? Niektórzy może odpowiedzą, że rolnictwo, przemysł i handel (ten też „skorzstał” na waloryzacji) są już ponad miarę obciążeni podatkami. Co do przemysłu i handlu to zarzut ten jest słuszny: obciążenie podatkowe tych dziedzin nabrało już cech „Cedularnego” podatku majątkowego. Ale jednocześnie zamożne włościanstwo, które przecież również, miało długi przed wojną, płaci dziś mniej niż 15 lat temu. Dlaczego więc ta kategoria płatników ma mieć darowane swoje zyski z waloryzacji?

Skoro już mówimy o obciążeniu podatkowym, to należy zaznaczyć, że domy dziś płacą przynajmniej dwa razy więcej podatków, niż przed wojną. Zatem rząd już raz uchwylił te rzekome zyski i poprostu wszedł na miejsce dawnych wierzycieli hipotecznych. Niema więc żadnego argumentu, aby te rzekome zyski opodatkować drugi raz.

To też w dziedzinie rzeczowej argumentacji nie znajdziemy argumentów na wprowadzenie u nas podatku w rodzaju niemieckiej „Hauszinssteuer”. Ale zato znajdziemy je w innej dziedzinie. Począwszy od James'a Mill'a poprzez Henry George'a, Damaschke'go, Adolfa Wagnera istnieje na Zachodzie i w Ameryce silny prąd myślowy wśród utopijnie usposobionych intelektualistów, którzy propagowali konfiskatę renty gruntowej (ziemskiej i miejskiej) przez odpowiednie opodatkowanie.

„Don't buy them out, don't kick them out, tax them out!” wykrzykiwał kiedyś na wiecu Henry George. Z tej ideologii bije jedno źródło radości podatkowej, ale tylko wobec domów.

Drugim źródłem jest ideologia socjalizmu i komunizmu, która, będąc wrogo usposobiona wobec instytucji prywatnej własności wogóle, zaatakowała przedewszystkiem przednią straż burżuazji, t. j. „własność nieruchomą”.

„La propriété c'est le vol” — oto hasło, które w całej Europie, niestety, znajduje licznych zwolenników. Jednak specyficznie polskiem zjawiskiem jest fakt, że z postulatami takimi, jak specjalne

obciążenie podatkowe domów, występują często przedstawiciele nie socjalizmu, nie komunizmu, lecz przedstawiciele burżuazji (n. p. projekt Przemysłowców Budowlanych). Czy ludzie Ci nie zdają sobie z tego sprawy, że po zwycięstwie socjalizmu nad własnością nieruchomości przyjdzie i na nich kolej? Ale nawet gdyby im z tej strony nigdy nic nie zagrażało, czy się Ci panowie projektodawcy nie wstydzą się żądać wobec siebie poszanowania prywatnej własności, a wobec innych podważać tę samą instytucję społeczną?

Na tem większe potępienie zasługuje takie stanowisko, że te zyski z waloryzacji długu są zyskami pozornymi, istniejącymi tylko w umysłach, niewyszkolonych w myśleniu kategorjami ekonomicznymi.

Po wojnie straciło złoto na całym świecie około $\frac{1}{3}$ swej przedwojennej wartości. A więc sumy hipoteczne we wszystkich krajach całego świata — nawet w Ameryce — uległy „dewaluacji naturalnej”, wynoszącej około 33%. Tak n. p. wierzyciel w Stanach Zjednoczonych może za otrzymane %% kupić sobie teraz tylko 66% tego, co z procentów tej samej sumy mógł nabyć przed wojną.

W byłej Kongresówce waloryzacja hipoteki wynosi według obliczeń p. Osady¹⁰) 31—32% w złocie sumy przedwojennej. Jednocześnie wszystkie sumy hipoteczne są wymagalne. Wierzyciel może więc albo pozostawić swoją sumę na tej samej nieruchomości, albo swoje pieniądze ulokować w inny sposób. W jednym i drugim wypadku ma możliwość uzyskania znacznie wyższego oprocentowania, niż przed wojną, przeciętnie o jakie 100% więcej (12—15% rocznie), znaczy to, że zwaloryzowana suma jego, stanowiąca, licząc w złocie 32% przedwojennej, da mu taki dochód realny, jaki poprzednio miał z 64% swego kapitału. Ale prawie taki sam dochód ma wierzyciel przedwojennej sumy w U. S. A., w Anglii, w Skandynawji, Holandji, Szwajcarji i t. d., słowem we wszystkich krajach, gdzie nigdy żadnej dewaluacji prawnej nie przeprowadzano.

Jednak powiedzą niektórzy, że tamci mają większy „rzeczowy” kapitał do dyspozycji. Zgoda. Ale u nas za 32% tegoż kapitału można — oczywiście w przybliżeniu — tyleż kupić ile tam za 66% n. p. żyta, kartofli, pracy, akcji, listów zastawnych, obligacyj, domów, fabryk i t. p.

Całe więc rozumowanie o zyskach na dewaluacji hipotek jest błędne. Wierzyciel u nas nie jest gorzej sytuowany, niż w krajach o stałej złotej walucie. Jeżeli stracił, to na skutek procesu, który się zaznaczył na całym świecie.

Z punktu widzenia teorii ekonomicznej błąd ten powstał z powodu wadliwego poglądu na istotę kapitału. Pogląd pospolity opiera

¹⁰) Miasto Polskie 1929 r. Nr. 47.

się na pojęciu rzeczowym kapitału, już dawno przez naukę odrzuconem. Właściwa ocena tego zjawiska, naszkicowana przezemnie, wychodzi z pojęcia kapitału jako pojęcia rachunkowego.

Jedna cecha wspólna jest wszystkim dotychczas wysuniętym projektom. Przewidują one — zresztą słusznie — budowę za pieniądze społeczne tylko małych i najmniejszych mieszkań. Wynikałoby stąd, że budowa większych mieszkań oraz sklepów i składów ma być pozostawiona wolnej inicjatywie. Zresztą żaden z projektów tego nie zaznacza otwarcie. Skoro jednak projektodawcy stoją na tem zupełnie słusznem stanowisku, wtedy należałoby przecież stworzyć dla większych mieszkań i lokali handlowych takie warunki, aby prywatnemu kapitałowi kalkulowały się te inwestycje. A ponieważ nie będzie to miało miejsca dopóty, dopóki stare lokale będą znacznie tańsze od nowych, przeto trzeba wyciągnąć stąd prosty wniosek o jak najszybszej likwidacji reglamentacji czynszów za tego rodzaju lokale. W przeciwnym bowiem razie, ani rząd, ani komuny, ani prywatny kapitał nie będzie produkował tych mieszkań.

Dzisiejszy głód mieszkaniowy jest uwarukowany przez 3 zjawiska. Po pierwsze, przez przyrost ludności miejskiej, po drugie, przez zanik budownictwa mieszkaniowego, i po trzecie przez nadkonsumcję w dziedzinie mieszkaniowej przez niektórych uprzywilejowanych lokatorów na skutek niskiego ustawowego komornego.

Wszystkie projekty dążą tylko do usunięcia jednego z tych 3 warunków, mianowicie do ożywienia ruchu budowlanego. Przy takiej organizacji rynku mieszkaniowego, jaką autorzy tych koncepcyj proponują, dwie drugie przyczyny będą nadal działały w kierunku, zaostrzającym kryzys mieszkaniowy. Natomiast przy wolnorynkowej organizacji regulatorem popytu i podaży będzie cena, która jednocześnie będzie oddziaływała na wszystkie 3 czynniki.

Przedewszystkiem osłabi dopływ ludności do miast; ponadto zmusi niektórych mieszkańców do ich opuszczenia, będzie więc regulatorem zaludnienia miast.

Jednocześnie wskrzesi ruch budowlany.

I nareszcie zredukuje tę część popytu na przestrzeń mieszkaniową, która istnieje tylko dlatego, że komorne jest niskie.

To też wszystkie poczynania, zmierzające do naprawy dzisiejszych stosunków, powinny rozpocząć od przywrócenia tego czynnika, który jest, był i będzie najsprawniejszym regulatorem rynku mieszkaniowego.

Naturalnie nie można z jednego dnia na drugi restytuować wolny rynek mieszkaniowy. Ale można to zrobić w przeciągu 1—5 lat, zależnie od rodzaju lokalu (sklepy wcześniej, następnie większe mieszkania, a nareszcie małe).

W ciągu tych kilku lat należy popierać budownictwo z funduszków publicznych (ogólnych), jednak nie w ten sposób, jak proponują, aby dostarczyć cały kapitał, lecz wyłącznie jako dopłatę do dochodu, osiąganego z inwestycji budowlanych. Będzie to sposób tańszy i skuteczniejszy, nie wymagający nowego obciążenia ludności podatkami.