RUCH PRAWNICZY, EKONOMICZNY I SOCJOLOGICZNY
Rok LIX — zeszyt 1 — 1997

ANDRZEJ NOWAK

POWIĄZANIA NIEMIECKIEGO SYSTEMU WSPÓLNEGO OSZCZĘDZANIA NA CELE MIESZKANIOWE Z GLOBALNYM POPYTEM

W Sejmie trwają prace nad ustawą o kasach budowlanych. Ma ona umożliwić uruchomienie w Polsce takiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe, jaki od 50-ciu lat funkcjonuje już w RFN i Austrii. W tym opracowaniu zamierza się przedstawić poglądy wyrażane w literaturze niemieckiej na temat wykorzystywania systemu jako stabilizatora zagregowanego popytu. Wymaga to naświetlenia znaczenia budownictwa mieszkaniowego dla gospodarki narodowej, co jest przedmiotem pierwszej części opracowania. Związki systemu ze zagregowanym popytem są rozważane w dalszej kolejności.

1. Budownictwo mieszkaniowe a gospodarka narodowa

Budownictwo mieszkaniowe jest powiązane nieomal ze wszystkimi działami gospodarki narodowej. Zmiany zachodzące w rozmiarach produkcji mieszkaniowej wpływają bezpośrednio m. in. na przewóz, produkcję i transport artykułów drewnianych, produkcję energii oraz na rozmiary wielu usług. Budownictwo mieszkaniowe jest, niezależnie od tego, związane z wieloma innymi działami gospodarki narodowej. Wzrost produkcji budowlanej powoduje bowiem wzrost dochodów ludności zatrudnionej w branży budowlanej oraz w branżach bezpośrednio powiązanych z budownictwem. Wzrastające dochody mogą być następnie wydatkowane na zakup produktów i usług nieomal wszystkich działów gospodarki.

Z budownictwem mieszkaniowym wiąże się także problem mobilności siły roboczej. Niedostatek mieszkań na rynkach regionalnych może bowiem wywoływać problemy z tą mobilnością, co z kolei niekorzystnie oddziałuje na produkcyjność, bezrobocie oraz konkurencyjność międzynarodową. Bez odpowiednio zabezpieczonej bazy mieszkaniowej rynki takie są bowiem nieatrakcyjne dla inwestorów.

W literaturze niemieckiej panuje zgoda, że wysoka mobilność umożliwia wzrost zarobków realnych, polepszenie standardu życiowego, zwiększenie zdolności do oszczędzania. Budżet państwa może z kolei liczyć na większe dochody, co ogranicza konieczność zaciągania długu publicznego i finansowania nim publicznej konsumpcji. Pozwala to przeznaczyć więcej środków na inwestycje. Jednocześnie zmniejszenie długu publicznego wpły-

wa na obniżenie się stóp procentowych, z korzyścią m.in. dla budownictwa mieszkaniowego dzięki dogodniejszym warunkom jego finansowania[1].

Ilustracją tych rozważań mogą być wyniki badań przeprowadzonych przez Nadreńsko-Westfalski Instytut Badań nad Gospodarką na zlecenie Związku Niemieckich Prywatnych Kas Budowlanych[2]. Instytut dokonał próby skwantyfikowania ogólnogospodarczych i sektorowych oddziaływań indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Przeprowadzony rachunek symulacyjny dotyczył efektów dochodowych, produkcyjnych, zmiany zatrudnienia i zmian wydatków budżetu państwa, przy uwzględnieniu pomocy finansowej rządu dla budownictwa indywidualnego. Ze względu na brak dostatecznych danych nie uwzględniono całkowitych efektów mnożnikowych. Pominięto kumulatywne inwestycje w innych działach gospodarki.

Autorzy rachunku przyjęli, że zmiany popytu mieszkaniowego oddziałują nie tylko na zmiany produkcji w budownictwie, lecz także na produkcję większości pozostałych gałęzi gospodarki. Efekty te skwantyfikowano za pomocą analizy input-output. Punktem wyjściowym było hipotetyczne założenie wzrostu popytu mieszkaniowego o 1 mld DM.

Według obliczeń Nadreńsko-Westfalskiego Instytutu Badań nad Gospodarką, zmiana produkcji mieszkaniowej o 1 mld DM powoduje zmianę produkcji globalnej o 2,28 mld DM, w tym o 1,28 mld DM poza budownictwem (wyposażenie mieszkań, usługi handlowe i transportowe, dobra konsumpcyjne). Wzrost zatrudnienia w budownictwie mieszkaniowym o 10 osób powoduje przyrost zatrudnienia w pozostałych gałęziach gospodarki o 8 osób. Zmiana produkcji budowlanej wywiera wpływ także na budżet państwa. Efekty budżetowe są spowodowane głównie wzrostem podatków płaconych od przyrostu dochodów osiąganych w poszczególnych sektorach gospodarki, zmniejszeniem wydatków na zapomogi dla bezrobotnych w wyniku wzrostu zatrudnienia oraz wzrostem wydatków państwa na subwencjonowanie budowy domów (przy założeniu, że 20% kosztów budowy pokrywa państwo). Badania wykazały, że w tych warunkach wzrost pomocy państwa o 200 mln DM powoduje wzrost produkcji mieszkaniowej o 1 mld DM. Jednocześnie dochody budżetu wzrosną o 530 mln DM. Tym samym saldo budżetu jest dodatnie i wynosi 330 mln DM[3].

Mieszkania są dobrem o długim okresie użytkowania, a ich podaż nie może wzrosnąć w krótkim okresie. J. Eeckoff uważa, że prawie 99% wykorzystywanych mieszkań pochodzi ze starych zasobów, a tylko niewiele ponad 1% mieszkań uzyskuje się z bieżącej produkcji[4]. Ogólna liczba wybudowanych w danym roku mieszkań pokrywa zatem zaledwie 1% ogólne-

[1] Por. Walter Hamm: *Zeit zum Umsteuern - Wohnungspolitik im Spannungsfeld von Wirtschaft und Gesellschaß,* Frankfurter Institut - Stiftung Marktwirtschaft und Politik, Frankfurt am Main 1994, s. 12.

[2] *Die gesamtwirtschaftlichen und sektoralen Auswirkungen des Eigenbaus,* Das Gutachten des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Aufrag des Verbandes der privaten Bausparkassen e.V., Essen 1983, s. 22 - 34.

[3] Zob. *Die gesamtwirtschaftlichen und sektoralen Auswirkungen des Eigenbaus,* Das Gutachten des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Auftrag des Verbandes der privaten Bausparkassen e.V., Essen 1983, s. 22 - 34.

[4] Por. J. Eekhoff: *Wohnungspolitik,* J.C.B. Mohr Tübingen, s. 3.

go popytu mieszkaniowego. Można się zatem zgodzić ze stwierdzeniem, że jeżeli ogólny popyt mieszkaniowy wzrośnie w ciągu roku nie o 1 lecz o 2%, to jego zaspokojenie wymaga dwukrotnego zwiększenia produkcji mieszkaniowej. Odwrotnie działa natomiast obniżenie się popytu na mieszkania[5].

Na tej podstawie w literaturze niemieckiej zwraca się uwagę na ogromne znaczenie budownictwa mieszkaniowego dla całej gospodarki narodowej. Ocenia się, że interwencyjne działania państwa, zmierzające do zwiększenia popytu mieszkaniowego, mogą przyczynić się nie tylko do rozwoju samego budownictwa, ale i do poprawy koniunktury w całej gospodarce. Mnożnikowy wpływ wydatków państwa na mieszkalnictwo jest tym większy, im większy kapitał własny społeczeństwa jest dzięki nim mobilizowany. Wydatki państwa są, w tym wypadku, metodą przekształcania oszczędności ludności w popyt inwestycyjny[6]. Słusznym wydaje się, że subwencje państwa powinny stanowić tylko zachętę dla gospodarstw domowych do mobilizowania oszczędności, przeznaczanych następnie na finansowanie inwestycji poprawiających własną sytuację mieszkaniową obywateli. Wydatki państwa nie powinny natomiast wypierać wydatków własnych ludności. Efektywność wydatków państwa na finansowanie budownictwa socjalnego jest niewątpliwie znacznie mniejsza. Wydatki te mogą bowiem wypierać popyt indywidualny. Według prezesa Deutsche Bank, G. Kruppa, skierowanie nadmiernych funduszy na budownictwo socjalne osłabia skłonność do oszczędzania oraz własną inicjatywę w społeczeństwie[7]. Można więc sądzić, że budownictwo socjalne powinno być przeznaczone tylko dla tych warstw społecznych, które nie są w stanie oszczędzać.

2. Zasady funkcjonowania niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe

Idea wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe wywodzi się z końca XVIII wieku, z Anglii. W 1775 roku w Birmingham powstało Towarzystwo Budowlane (Building Society)[8]. Jego członkowie zobowiązali się wpłacać do towarzystwa co miesiąc pewną sumę pieniędzy. Ze zgromadzonego w ten sposób funduszu wypłacano im pożyczki, wraz z wkładem, na budowę domu.

Taki sposób finansowania budowy domu rozpowszechnił się szybko w wielu krajach Europy, a także w Ameryce Północnej, Południowej oraz Australii. Do dzisiaj ten system, z pewnymi przeobrażeniami, funkcjonuje w m.in. RFN, Austrii i Turcji. W krajach anglosaskich nastąpiła ewolucja ku tzw. systemowi otwartemu, w którym oszczędzającym i pożyczkobiorcą nie muszą być te same osoby.

[5] Por. J. Eekhoff, op. cit., s. 3 - 4.

[6] Szerzej na ten temat G. Krupp: *Wohneigentum - Bedeutung für den Sparprozeß und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung,* Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen, 8/95, s. 367 - 371.

[7] Por. G. Krupp, op. cit., s. 371.

[8] Za J. Degner, A. Roher: *Bausparkassen,* Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main 1986, s. 8 - 9.

Ideę wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe najłatwiej można wytłumaczyć za pomocą uproszczonego modelu[9] (tab. 1). Zakłada się, że osoba zainteresowana budową lub kupnem domu (oszczędzający) potrzebuje kwotę 100 jednostek pieniężnych (suma docelowa). Oszczędzający jest w stanie co roku przeznaczyć na ten cel 10 jednostek. Dla uproszczenia nie uwzględnia się oprocentowania oszczędności i pożyczki.

Tabela 1

Uproszczony model systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe (system zamknięty)

Rok	Oszczędzający	Spłacający	Wkłady oszczędnościowe	Spłaty pożyczek	Masa kredytowa	Przydziały pożyczek
1	10	-	100	-	100	1
2	9	1	90	10	100	1
3	8	2	80	20	100	1
4	7	3	70	30	100	1
5	6	4	60	40	100	1
6	5	5	50	50	100	1
7	4	6	40	60	100	1
8	3	7	30	70	100	1
9	2	8	20	80	100	1
10	1	9	10	90	100	1 j

Źródło: H. Laux: *Das kollektive Bausparen,* Verlagsgesellschaft Recht und Wirtschaft mbH, Heidelberg 1973, s. 20.

Jeżeli oszczędzający chciałby samodzielnie poprawić swoją sytuację mieszkaniową, potrzebowałby 10 lat zanim zebrałby sumę 100 jednostek koniecznych do budowy domu. Jeżeli znajdzie on jednak 9 innych osób, które stawiają sobie ten sam cel i mogą co roku odkładać taką samą kwotę, czyli 10 jednostek, to grupa ta może utworzyć wspólnotę 10-ciu oszczędzających. Ponieważ każdy gromadzi co roku 10 jednostek, to pierwsze 100 jednostek zostaje zgromadzone już po pierwszym roku. To wystarcza, aby jednemu z oszczędzających można było wypłacić całą sumę (100 jednostek) potrzebną mu na wybudowanie domu. Zakładając, że ten oszczędzający będzie w przyszłości spłacał odpowiednią pożyczkę w kwocie 10 jednostek rocznie, fundusz kredytowy w drugim roku ponownie wyniesie 100 jednostek. To z kolei pozwoli na wypłacenie drugiemu oszczędzającemu pożyczki w wysokości 80 jednostek oraz 20 jednostek jego oszczędności.

Powtarza się to cyklicznie, aż do sfinansowania potrzeb ostatniego oszczędzającego. Jest on jednak o tyle poszkodowany, że nie otrzymuje już pożyczki, lecz tylko uzbierane przez siebie oszczędności. Całą sumę potrzebną na budowę otrzymuje on po 10-ciu latach, podobnie, jak by to miało miejsce przy pomocy indywidualnego oszczędzania. W systemie

[9] Por. H. Laux: *Das kollektive Bausparen,* Verlagsgesellschaft Recht und Wirtschaft mbH, Heidelberg 1973, s. 17 - 23.

wspólnego oszczędzania ma on jednak szansę, otrzymać sumę docelową wcześniej. Przeciętny okres oczekiwania na pożyczkę w przykładzie wynosi bowiem (1+2+3+...+10):10 = 5,5 roku. W porównaniu z samodzielnym oszczędzaniem, system wspólnego oszczędzania pozwala zatem skrócić o prawie połowę okres oczekiwania na potrzebne fundusze.

W rzeczywistości wspólne oszczędzanie nie odbywa się w zamkniętych grupach, jak w przedstawionym przykładzie, lecz w grupach otwartych na nowych oszczędzających. W związku z tym przyjąć należy dodatkowo, że co roku do systemu dochodzi 10-ciu nowych oszczędzających (tab. 2). Podobnie jak w systemie zamkniętym, pierwszy oszczędzający może otrzymać pożyczkę już po pierwszym roku oszczędzania. Ponieważ w drugim roku w systemie jest 19 oszczędzających oraz 1 spłacający pożyczkę, masa kredytowa wyniesie 200 jednostek. Pożyczkę mogą otrzymać zatem drugi i trzeci uczestnik systemu, tzn. o jeden uczestnik więcej, niż w systemie zamkniętym[10].

W systemie otwartym początkowo liczba oszczędzających rośnie w tempie malejącym, natomiast liczba spłacających pożyczkę rośnie coraz szybciej. Od 10 roku działania systemu, kiedy jest w nim 55 oszczędzających i 45 spłacających, dochodzi do stabilizacji (jest to tzw. stan bezwładności)[11]. Od tego roku liczba jednych i drugich nie zmienia się, tzn. przyrost oszczędzających, liczba odchodzących z fazy oszczędzania do fazy spłaty pożyczki oraz liczba wychodzących z systemu są takie same.

Tabela 2

Uproszczony model systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe (system otwarty)

Rok	Wchodzący do systemu	Oszczędzający	Spłacający kredyt	Wkłady oszczędnościowe	Spłaty	Masa kredytowa	Przydzielone kredyty	Wychodzący z systemu
1	10	10	-	100	-	100	1	-
2	10	19	1	190	10	200	2	-
3	10	27	3	270	30	300	3	-
4	10	34	6	340	60	400	4	-
5	10	40	10	400	100	500	5	-
6	10	45	15	450	150	600	6	-
7	10	49	21	490	210	700	7	-
8	10	52	28	520	280	800	8	-
9	10	54	36	540	360	900	9	-
10	10	55	45	550	450	1000	10	10
11	10	55	45	550	450	1000	10	10
12	10	55	45	550	450	1000	10	10

Źródło: H. Laux: *Das kollektive Bausparen,* Verlagsgesellschaft Recht und Wirtschaft mbH, Heidelberg 1973, s. 22.

[10] Zob. J. G. Raaymann, *Entscheidungsorientierte Zinsergebnisrechnung im Kollektivgeschäft von Bausparkassen,* Verlag Paul Haupt Bern 1995, s. 9 - 10.

[11] Por. H. Laux, op. cit., s. 21.

Najkrótszy okres oczekiwania na pożyczkę, a zarazem największą pożyczkę, otrzymują oszczędzający przystępujący do systemu w pierwszym roku (przeciętnie 3 lata). Jest to tzw. "efekt rozruchu"[12] wspólnego oszczędzania[13].

Łatwo zauważyć, że "efekt rozruchu" jednak stopniowo zanika, a czasy oczekiwania wszystkich uczestników systemu kolektywnego oszczędzania wyrównują się. W powyższym przypadku czasy oczekiwania na pożyczkę wyrównują się po pięciu latach i wynoszą od tego momentu 5,5 lat. Jest to średni okres oczekiwania. Wynosi on tyle samo, co w przypadku zamkniętej grupy.

W pierwszych latach działania systemu wspólnego oszczędzania warunki dla jego uczestników są zatem dogodniejsze. Mogą oni w krótszym czasie otrzymać więcej środków. Gdy jednak system przejdzie przez początkowy okres rozruchu, warunki dla wszystkich jego uczestników wyrównują się.

W praktyce działanie niemieckiego systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe jest znacznie bardziej skomplikowane. Wpływają na to m.in.: nierównomierny przyrost liczby oszczędzających, zróżnicowane sumy docelowe, oprocentowanie wkładów i pożyczek. Ideę wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe urzeczywistniają w Niemczech i Austrii kasy budowlane (Bausparkassen).

3. System wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe a zagregowany popyt

Zgodnie z teoriami makroekonomicznymi wykorzystującymi dorobek Keynesa, gospodarka jest w równowadze, gdy planowane inwestycje i oszczędności się równoważą. Równowaga taka oznacza, że gospodarka powinna się reprodukować w sposób zrównoważony. Ponieważ planowane *(ex ante)* oszczędności i inwestycje w gospodarce zależą od różnych czynników, w rzeczywistości stan takiej równowagi nie zawsze jest osiągany. W związku z tym, w gospodarce rozwijają się procesy wzrostu lub recesji, wymagające ingerencji państwa.

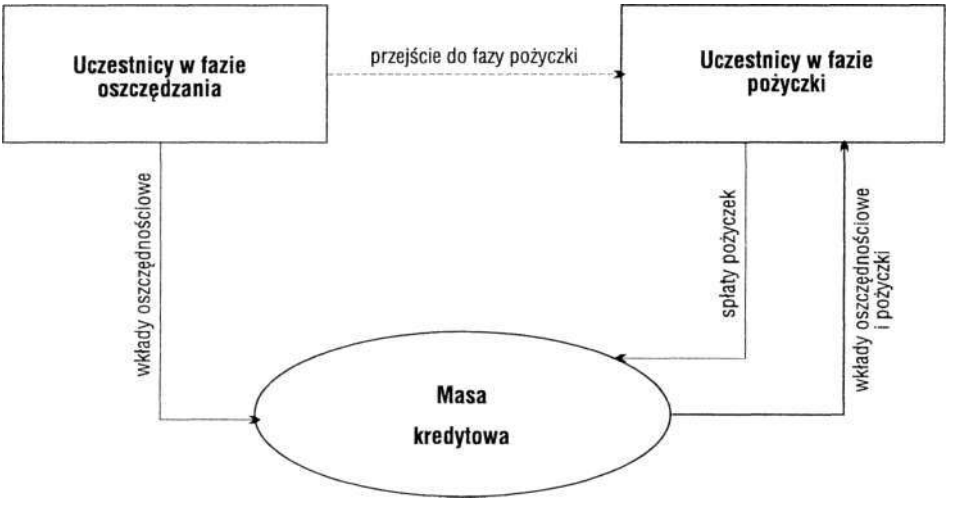
Natomiast między inwestycjami i oszczędnościami *ex post,* dzięki przymusowym oszczędnościom i inwestycjom, musi w całej gospodarce występować równość. Możliwe jest to dzięki rynkowi finansowemu, na którym oszczędności jednych zamieniane są w inwestycje drugich. Nie jest jednak konieczne, aby równość między oszczędnościami i inwestycjami występowała w poszczególnych działach gospodarki. Z reguły przedsiębiorstwa więcej

[12] Ibidem.

[13] Można łatwo obliczyć, jak długo kolejne generacje oszczędzających w przykładzie muszą czekać na przydział pożyczki. Dla 10-ciu oszczędzających, przystępujących do systemu w kolejnych latach, okres oczekiwania wynosi:
— w pierwszym roku (1x1+2x2+3x3+4x4): 10 = 3 lata,
— w drugim roku (5x4+5x5):10 = 4,5 roku,
— w trzecim roku (1x4+7x5+2x6): 10 = 5,1 lat,
— w czwartym roku (6x5+4x6): 10 = 5,4 lat,
— od piątego roku (5x5+5x6):10 = 5,5 lat.

inwestują, niż zaoszczędzą. Niedobór oszczędności musi zatem zostać pokryty przez gospodarstwa domowe.

W literaturze niemieckiej system wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe określany jest jako wyjątkowy wycinek obiegu ogólnogospodarczego, w którym równowaga między oszczędnościami i inwestycjami, zarówno *ex ante,* jak i *ex post,* jest zjawiskiem permanentnym[14]. W ramach swojej działalności, kasy budowlane nie mają bowiem żadnej innej możliwości, niż finansowanie inwestycji mieszkaniowych wyłącznie w oparciu o oszczędności uczestników systemu (rys. 1).



Rys. 1. Model systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe

Źródło: J. Schmid: *Die Bausparkassen in der Bundesrepublik Deutschland,* R. G. Fischer Verlag, Frankfurt a/M, s. 28.

W tym wycinku ogólnogospodarczego obiegu, równowaga między oszczędnościami i inwestycjami panuje już na mocy obowiązujących zasad działania systemu. Niedobór oszczędności jest instytucjonalnie wykluczony Przed niedoborem inwestycji chronią natomiast sami uczestnicy systemu, działając zgodnie z motywem oszczędzania nakierowanym na kupno lub budowę domu[15]. Można by się zatem zgodzić, że system daje gwarancję przekształcenia oszczędności w popyt inwestycyjny.

W opinii niemieckich autorów system oszczędzania na cele mieszkaniowe nie powoduje zatem inflacyjnych następstw niedoboru oszczędności. Wykluczone są także deflacyjne następstwa niedoboru inwestycji. W systemie oszczędzania na cele mieszkaniowe istnieje bowiem bezpośredni zwią-

[14] Zob. E. Helmstädter: *Die Bausparfinanzierung und die Schaffung von Wohneigentum. Das Sparen und Investieren des Bausparens,* Gutachten im Auftrage des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Münster 1992, s. 23.

[15] Por. J. Degner: *Die Bausparkassen im Spannungsfeld der Wirtschaftspolitik,* Privates Bausparwesen 1973, s. 55.

zek między oszczędzającymi i pożyczkobiorcami [16]. Wprawdzie nie w tym samym okresie, ale oszczędzający są zarazem także pożyczkobiorcami, pożyczającymi z systemu kwotę nie większą, niż suma bieżących oszczędności uczestników znajdujących się w fazie oszczędzania i spłat pożyczek.

Zdaniem E. Helmstädtera, sytuacja taka nie występuje w innych systemach kredytowania budownictwa mieszkaniowego, w których nie ma bezpośrednich związków między oszczędzającymi i inwestorami. Nie są oni wtedy ze sobą tożsami oraz działają na podstawie różnych przesłanek. Poza tym nie ma żadnych instytucjonalnych wymogów zapewniających, by planowane oszczędności w systemie kredytowania budownictwa i całym systemie bankowym były równe planowanym inwestycjom. Nie można także wykluczyć, że w wyniku powstawania różnic między oszczędnościami i inwestycjami może dochodzić do naruszania zasady, że kredyty długoterminowe powinny być pokryte w całości przez długoterminowe oszczędności[17].

Można spotkać się z poglądami, że kredyty długoterminowe są w praktyce finansowane częściowo emisją pieniądza. Na taką możliwość wskazują m.in. J. Degner oraz G. Krupp[18]. Według J. Degnera, jeżeli papiery wartościowe emitowane przez banki dla pokrycia udzielanych przez nie kredytów zostaną kupione przez inne banki, to przynajmniej w części ma miejsce emisja pieniądza, która nie zawsze w wystarczającym zakresie może być kontrolowana przez bank centralny. Emisja pieniądza ma również miejsce, gdy papiery te są kupowane przez osoby zagraniczne[19]. Również w raportach Bundesbanku można się doszukać podobnych poglądów. Stwierdza się tam z niepokojem, że w związku z dynamiką udzielanych kredytów wyższą niż dynamika oszczędności, kredyty dla ludności są główną siłą napędową ekspansji zasobów pieniądza[20]. Helmstädter uważa nawet, że w ten sposób dokonuje się istotna część ogólnogospodarczej emisji pieniądza[21].

Niewątpliwie emisja pieniądza nie zawsze powoduje wzrost inflacji. Jeżeli dzięki inwestycjom zostaną stworzone nowe możliwości produkcyjne, zwiększające produkcyjność czynników produkcji, emisja pieniądza nie będzie powodować wzrostu tempa inflacji. Można się jednak zgodzić z Helmstädtem, że w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności jednorodzinnego, możliwości wzrostu produkcyjności są z reguły mniejsze niż w innych przemysłowych działach gospodarki. W związku z tym, pole działania form finansowania budownictwa opierających się na emisji pieniądza powinno być według niego ograniczone[22].

Możliwości finansowe systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe wynikają z gromadzących się w tym systemie tzw. oszczędności pierwotnych[23], od

[16] Por. E. Helmstädter, *Die Bausparfinanzierung und die Schaffung...,* op. cit., s. 23.

[17] Por. E. Helmstädter, op. cit., s. 36.

[18] Zob. Degner, *I=S und die Wohnungsfinanzierung - die wohnungswirtschaftliche Bedeutung von Investieren und Sparen,* Der langfristige Kredit 21+22/1992, s. 728; G. Krupp, op. cit., s. 367.

[19] Por. J. Degner, *I=S und die Wohnungsfinanzierung...,* op. cit., s. 728.

[20] Por. Monatsbericht der Deutschen Bundesbank, August 1992, s. 12.

[21] Por. E. Helmstädter, op. cit., s. 36.

[22] Por. op. cit., s. 36.

[23] Oszczędności pierwotne są to oszczędności wyprzedzające wydatki inwestycyjne. Należą do nich wkłady oszczędnościowe w kasach budowlanych i bankach.

których zależą tzw. oszczędności wtórne[24]. Poszczególni uczestnicy systemu, aby otrzymać pożyczkę wraz ze swoim wkładem, muszą najpierw zaoszczędzić odpowiednią część (najczęściej 50%) sumy docelowej, na którą zawarta jest umowa. Wymaga to kilkuletniego okresu oszczędzania. W związku z tym można zauważyć inną specyficzną cechę systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe, wyróżniającą go od innych form finansowania budownictwa mieszkaniowego, np. od kredytów hipotecznych.

W systemie kredytów hipotecznych, poprawa koniunktury (wzrost popytu)[25] może nawet w krótkim czasie objawić się zwiększoną akcją kredytową, wywołując przy okazji efekty mnożnikowe. Zwiększony popyt może być przy tym zaspakajany, jak uważają niemieccy autorzy, także dzięki dodatkowej emisji pieniądza[26]. W przypadku spadku koniunktury następuje natomiast zmniejszenie liczby udzielanych kredytów i tym samym dodatkowe pogorszenie koniunktury budowlanej. Kredyty mieszkaniowe są bowiem bardzo wrażliwe na zmiany koniunktury, a wywoływane przez nie efekty mnożnikowe mogą być dodatnie lub ujemne.

Można twierdzić, że system wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe zachowuje się inaczej. Jego reakcje na wahania koniunktury są bowiem ograniczone. Spadek dochodów ludności nie wywołuje natychmiastowego spadku udzielanych przez system pożyczek i wypłat oszczędności. Stałe oprocentowanie pożyczek w systemie, z reguły znacznie niższe od rynkowego, stanowiące swego rodzaju premię za długoletnie oszczędzanie, łagodzi niekorzystne oddziaływanie spadku dochodów. Spadek dochodów tylko w niewielkim stopniu odstrasza od zaciągnięcia pożyczki tych uczestników, którzy długi czas oszczędzali i spełnili wszystkie lub prawie wszystkie warunki potrzebne do jej otrzymania. Zmniejszenie dochodów może natomiast wpływać w większym stopniu na tych uczestników systemu, których droga do otrzymania pożyczki jest jeszcze długa oraz na potencjalnych uczestników systemu.

Obniżenie koniunktury może zatem oddziaływać na spadek bieżących oszczędności w systemie, w następstwie obniżania się oszczędności uczestników systemu i rezygnację potencjalnych chętnych z uczestnictwa w systemie. W rezultacie wydłużeniu może ulec termin oczekiwania na przydział pożyczek pokrywanych w przeważającej części z bieżących wpłat oszczędności, tym bardziej, że nie należy oczekiwać wielu rezygnacji z pożyczki. Jak twierdzi Helmstädter, efekty tego, w postaci spadku wypłat kas, rozkładają się jednak w czasie, dzięki czemu są częściowo stłumione. Podobnie zachowuje się system w przypadku wzrostu koniunktury[27]. Te efekty stabilizacyjne są ściśle związane z mechanizmem funkcjonowania systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

W tym miejscu warto powrócić do modelu systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe (tab. 2). Można sprawdzić jak zachowa się

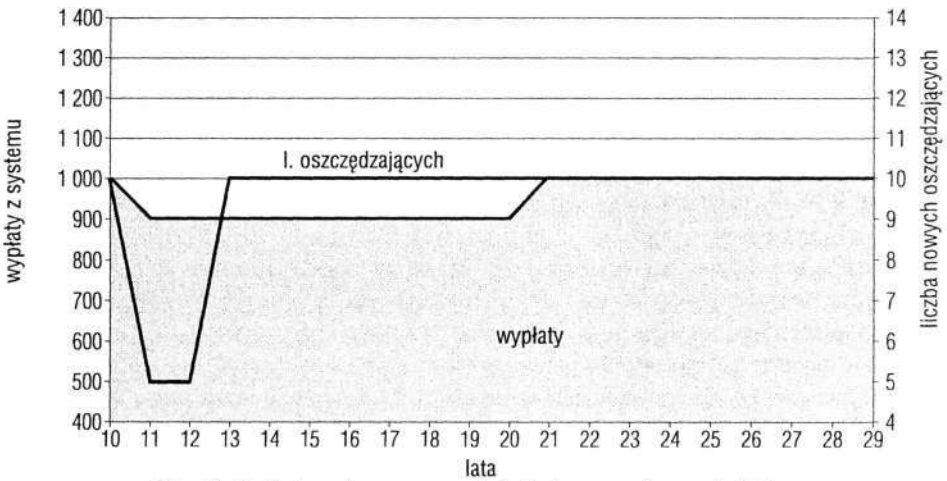
[24] Oszczędności wtórne to oszczędności następujące po wydatkach inwestycyjnych. Należą do nich spłaty pożyczek w kasach budowlanych i kredytów w bankach.

[25] Tak samo oddziaływuje wzrost subwencji państwa dla zaciągających kredyty mieszkaniowe.

[26] Por. E. Helmstädter, op. cit., s. 36.

[27] Ibidem, s. 36.

system, a w szczególności, jak zmienią się wypłaty z systemu, gdy przez pewien czas gwałtownie spadnie liczba nowych uczestników systemu. Pozostawia się wszystkie wcześniejsze założenia dotyczące modelu i przyjmuje dodatkowo, że spadek liczby nowych uczestników ma miejsce w 11 i 12 roku funkcjonowania systemu, czyli już w stanie bezwładności po początkowym okresie rozruchu i wynosi 50%. W następnych okresach liczba nowych uczestników systemu powraca do stanu sprzed spadku. Reakcję systemu na takie chwilowe załamanie się rynku przedstawia tab. 3 i rys. 2.



Rys. 2. Reakcja systemu na spadek liczby nowych uczestników

Podstawa: tab. 3.

Widać, że gwałtowny ale krótkotrwały spadek liczby nowych uczestników nie wywołuje równie gwałtownego spadku wypłat z systemu. W naszym przykładzie trwający dwa okresy spadek liczby uczestników o 50% powoduje jedynie 10 procentowy spadek wypłat z systemu utrzymujący się jednak aż 10 lat.

Na tym przykładzie można łatwo przeanalizować mechanizm łagodzenia krótkotrwałych wahań liczby nowych uczestników systemu. W roku 10 do systemu dochodzi 10-ciu nowych oszczędzających, tylu samo odchodzi z systemu. Dzięki temu system jest w równowadze i można przydzielić 10 pożyczek. W następnym roku dochodzi jednak tylko 5-ciu nowych uczestników, a odchodzi 10. W związku z tym ogólna liczba uczestników wynosi 95 (50-ciu oszczędzających i 45-ciu spłacających pożyczkę). Masa kredytowa wynosi zatem 950 jednostek, co umożliwia wypłacenie kwot docelowych po 100 jednostek tylko 9-ciu uczestnikom. Pozostałe 50 jednostek pozostaje w masie kredytowej do przyszłego roku. W roku 12 do systemu przystępuje ponownie tylko 5-ciu nowych oszczędzających. Ponieważ system opuszcza 10-ciu uczestników, w systemie pozostaje 90-ciu uczestników. Są oni w stanie zgromadzić masę kredytową równą 900 jednostkom, do której doliczyć należy 50 jednostek z poprzedniego roku. Wystarcza to na wypłacenie sum docelowych 9-ciu uczestnikom systemu. W roku 13 do systemu

przystępuje ponownie 10-ciu oszczędzających. Ogólna liczba uczestników pozostaje zatem bez zmian, ponieważ system opuszcza również 10-ciu uczestników, którzy spłacili już swoje pożyczki. Możliwe jest więc wypłacenie 9-ciu uczestnikom ogólnej kwoty 900 jednostek. Sytuacja nie zmienia się aż do roku 20.

W roku 21 liczba uczestników systemu rośnie do 95, ponieważ system opuściło 5-ciu uczestników, którzy przystąpili do niego w roku 11, a do systemu wstępuje 10-ciu nowych oszczędzających. W związku z tym uzbierana w tym roku masa kredytowa wynosi 950 jednostek. Jeżeli dodamy do niej 50 jednostek, które przechodzą z poprzednich lat (dokładnie z roku 11), to możliwe będzie wypłacenie 1000 jednostek 10-ciu uczestnikom systemu. W następnym roku liczba uczestników rośnie do 100, ponieważ system opuściło 5-ciu uczestników przystępujących do systemu w roku 12. Masa kredytowa wynosi zatem 1000 jednostek, które przydzielić można 10-ciu uczestnikom. Od tego momentu system ponownie osiąga równowagę z okresu 10. W związku ze spadkiem wypłat w systemie, wydłużeniu ulega również czas oczekiwania na pożyczkę. W latach od 11 do 20 czas oczekiwania na pożyczkę wydłuża się średnio o 10%, przy czym wydłużają się okresy oczekiwania uczestników przystępujących do systemu w latach od 6 do 15[28].

Stłumienie i rozciągnięcie spadku wypłat wynika zatem z tego, że uczestnictwo w systemie trwa pewną liczbę lat, w związku z czym liczba nowych uczestników stanowi jedynie niewielki procent ogólnej liczby uczestników systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

Zakładając, że budowa mieszkania jest finansowana wyłącznie przy pomocy systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe, otrzymanie pożyczki w tym systemie jest uwarunkowane uzbieraniem wkładu oszczędnościowego kwotowo mniej więcej takiego samego. Inwestycja budowlana jest więc w połowie finansowana kapitałem własnym. Duży udział kapitału własnego zmniejsza ryzyko niespłacenia pożyczki w terminie. Na zmniejszenie tego ryzyka wpływa także to, że system oszczędzania na cele mieszkaniowe gwarantuje swoim uczestnikom niezmienne oprocentowanie pożyczki w całym okresie jej spłaty, z reguły bardzo atrakcyjne. Potwierdzają to dane statystyczne mówiące o wielokrotnie niższych wskaźnikach niespłacalności pożyczek w kasach budowlanych niż bankowych kredytów hipotecznych. W kasie budowlanej Bausparkasse Schwäbisch Hall udział niespłaconych pożyczek wynosi zaledwie ok. 0,014% wszystkich pożyczek[29].

[28] Dla oszczędzających, przystępujących do systemu w kolejnych okresach, czas oczekiwania wynosi:
- w szóstym okresie (4x5+5x6):9 = 5,56
- w siódmym okresie (3x5+6x6):9 = 5,67
- w ósmym okresie (2x5+7x6):9 = 5,78
- w dziewiątym okresie (1x5+8x6):9 = 5,89
- w dziesiątym okresie (9x6):9 = 6,0
- w jedenastym okresie (4x5+5x6):9 = 5,56
- w dwunastym okresie (8x5+lx6):9 = 5,11
- w trzynastym okresie (7x5+2x6):9 = 5,22
- w czternastym okresie (6x5+3x6):9 = 5,33
- w piętnastym okresie (5x5+4x6):9 = 5,44
- w szesnastym okresie (5x5+5x6): 10 = 5,5 okresów.

[29] H. J. Ruble, *Zasada specjalizacji niemieckich instytucji kredytu hipotecznego a w szczególności kas budowlanych,* Wykład na spotkaniu z Posłami na Sejm Rzeczpospolitej Polskiej w Warszawie w dniu 12.12.1995, s. 7.

W systemie kredytów hipotecznych nie jest wymagane zgromadzenie tak dużego kapitału własnego, aby móc otrzymać kredyt. Według Wielensa, większy udział kapitału obcego w finansowaniu inwestycji budowlanej wpływa na wzrost ryzyka niespłacenia kredytu, ponieważ albo wydłużeniu ulega okres spłaty, albo większe są raty spłaty kredytu i odsetek[30]. Dodatkowe ryzyko jest związane ze zmiennym oprocentowaniem kredytów hipotecznych, powiązanym ściśle z rynkową stopą procentową i ogólną sytuacją gospodarczą. Duże wahania stopy procentowej oraz okresy spadku koniunktury gospodarczej zwiększają ryzyko niespłacalności takich kredytów. Należy zatem przypuszczać, że jeżeli finansowanie budownictwa opiera się w przeważającej części na kapitale obcym, którego koszt zależy od rynkowych stóp procentowych, może dochodzić do znacznych i częstych zakłóceń w systemie finansowania budownictwa i całej gospodarki.

Tabela 3

Wpływ spadku liczby uczestników na wypłaty z systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe

Okres	Wchodzący do systemu	Oszczędzający	Spłacający kredyt	Wkłady oszczędnościowe	Spłaty	Masa kredytowa	Przydzielone kredyty	Wychodzący z systemu	Wypłaty z systemu	Wzrost wypłat okres 10 = 0%
10	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
11	5	50	45	500	450	950	9	10	900	–10,0%
12	5	46	44	460	440	950	9	10	900	–10,0%
13	10	47	43	470	430	950	9	10	900	–10,0%
14	10	48	42	480	420	950	9	10	900	–10,0%
15	10	49	41	490	410	950	9	10	900	–10,0%
16	10	50	40	500	400	950	9	10	900	–10,0%
17	10	51	39	510	390	950	9	10	900	–10,0%
18	10	52	38	520	380	950	9	10	900	–10,0%
19	10	53	37	530	370	950	9	10	900	–10,0%
20	10	54	36	540	360	950	9	5	900	–10,0%
21	10	55	40	550	400	1 000	10	5	1 000	0,0%
22	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
23	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
24	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
25	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
26	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
27	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
28	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%
29	10	55	45	550	450	1 000	10	10	1 000	0,0%

Źródło: obliczenia własne.

Ilustracją tego może być sytuacja, która wystąpiła w 1992 roku w Wielkiej Brytanii. Finansowanie budownictwa opierało się w dużym stopniu na kredytach, których oprocentowanie zależało od rynkowej stopy procentowej. Wielu kredytobiorców finansowało budowę domu w 100% za pomocą

[30] Por. H. Wielens, *Vorspar - versus Nachsparförderung als wohnungspolitische Instrumente,* Statements anläßlich der Presskonferenz der Deutschen Bank Bauspar AG, Frankfurt am Main 1993, s. 10.

kapitału obcego. Recesja gospodarcza oraz wzrost stóp procentowych boleśnie odbiły się na rynku mieszkaniowym. W końcu 1992 roku 600 tys. dłużników zalegało ze swoimi płatnościami. W około 100 tys. przypadkach doszło do przymusowej licytacji. Podobna sytuacja miała także miejsce w Szwecji[31].

Chociaż system wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe odgrywa stabilizującą (antycykliczną) rolę w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego oraz pośrednio w całej gospodarce, można przypuszczać, że może on i powinien być wykorzystywany w interwencji państwowej. Problem ten zasługuje jednak na odrębne rozważenie. W tym opracowaniu można przedstawić jedynie kilka sygnalizacyjnych uwag:

Po pierwsze, system oszczędzania na cele mieszkaniowe jest systemem przyczyniającym się do tworzenia prywatnej własności mieszkaniowej. Wspieranie indywidualnego budownictwa jest według niemieckich autorów najefektywniejszą metodą wspomagania rozwoju budownictwa. Dla żadnego innego typu pomocy finansowej państwa w budownictwie relacja między wielkością subwencji a wyindukowanymi przez nie inwestycjami budowlanymi nie jest tak korzystna, jak w przypadku pomocy państwa dla rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego[32]. Kupujący lub budujący własne mieszkanie zawsze jest gotowy ponieść dużo większe wydatki, niż wynajmujący mieszkanie[33].

Po drugie pomoc państwa dla uczestników systemu powoduje najpierw wzrost oszczędności, nie wywołując negatywnych efektów inflacyjnych[34]. Istotne wydaje się jednak także to, że system ogranicza negatywny wpływ oszczędności na zagregowany popyt, ponieważ zapewnia, że zgromadzone oszczędności są wydawane na rynku dóbr kapitałowych. System jest zatem instrumentem przenoszącym popyt z rynku dóbr konsumpcyjnych na rynek dóbr kapitałowych. Inwestycje budowlane wpływają przy tym w znaczący sposób na inne działy gospodarki, w tym poprzez efekty mnożnikowe.

Zgodzić się należy w końcu także z tym, że im większy jest udział systemu wspólnego oszczędzania na cele mieszkaniowe w finansowaniu gospodarki, tym bardziej staje się ona stabilna, a w konsekwencji ograniczona zostaje konieczność interwencji.

[31] Por. H. Wielens, op. cit., s. 11.

Por. *Vergleich des fiskalischen Aufwandes im Rahmen verschiedener wohnungspolitischer Förderungsinstiiimente für die Errichtung einer Neubauwohnung,* Verband der privaten Bausparkassen e.V., s. 5.

[33] Por. H. Nietzer, *Wohnungsbauförderungsgesetz 1994 - keine Motivation zur Eigenverantwortlichkeit,* Der langfristige Kredit 8/1994, s. 252.

[34] Por. *Fördereung des Wohneigentums ausgewogener gestalten, Ein Interview mit Stefan Jokl dem Leiter des ifs Bonner Städtebauinstituts,* Städtebauinstitut Bonn 20.06.1994.

CONNECTIONS BETWEEN GERMAN SYSTEM OF COMMON SAVINGS FOR HOUSING PURPOSES AND AGGREGATED DEMAND

Summary

The author gives an analysis of relations between housing industry and other branches of the economy. He demonstrates that State interference aimed at increasing the building demand contributes to a growth of voluntary savings. Functional principles of German corresponding system are presented with special stress of the fact that some balance between savings and investments is a very important advantage of the whole system what assumes stability to the conjuncture of the whole of economy. The author notes that in a situation where the number of participants to the system diminishes expressively - the credit amounts accorded to the others are not much lower. The bigger is the part of common savings for housing purposes in the financing of the economy, the less State interference and help is needed.