

JÓZEF PAKIES.

---

**WPŁYW WOJNY  
NA WARTOŚĆ DOMÓW**



KRAKÓW  
CZCIONKAMI DRUKARNI „GŁOSU NARODU“.  
1918.

Biblioteka Politechniki Krakowskiej

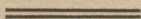


100000340225

JÓZEF PAKIES.

---

**WPŁYW WOJNY  
NA WARTOŚĆ DOMÓW**



KRAKÓW  
CZCIONKAMI DRUKARNI „GŁOSU NARODU”  
1918.



T 30261

Akc. Nr. 4380/51

## I.

Z początkiem 1917 r. płacono w Krakowie już tak wysokie ceny za domy, że zaczęła ta kwestya budzić zainteresowanie, które z biegiem tego krótkiego czasu wzrastało coraz to więcej; stoi ono bowiem w prostym stosunku do różnicy ceny dziś zapłaconej a wartości domu z przed wojny. Czasem — o ile słyszało się o jakiejś niesłychanie wprost cenie, dawało się odczuć w tem zainteresowaniu pewne zadowolenie z powodu, że przy tej sposobności potoczyły się dalej łatwo zdobyte korony. I to było właściwie całym efektem, jaki ta sprawa u nas wywoływała, dziś bowiem przestano się nawet już dziwić. Obecne stosunki na targu realnościowym w Krakowie zasługują jednak, aby im więcej poświęcić uwagi. Tak niezwykle wysokie i stale wzrastające ceny wskazują, że to nie chwilowy zamęt, ale trwały przewrót w naszych stosunkach ekonomicznych. Skutki sięgają więc głębiej, a to powinno być dosta-

tecznym powodem, aby się tą sprawą bliżej zająć, aby zbadać, czy drogi, na które weszła, wszystkie prowadzą we właściwym kierunku.

Wojny wywoływały zawsze pewien wspólny objaw. Wzbogacały bezpośrednio interesowane społeczeństwa znanym typem spekulanta wojennego, który wszędzie zdradzał zbliżone do siebie skłonności. Pragnął jak najprędzej popisać się swoim dobrikiem, kupował zatem posiadłość, odpowiadającą jego zamiarom, i płacił każdą cenę, bo mu ta ceną była obojętną. Podobnie dzieje się i teraz na wszystkich obszarach objętych wojną, dzieje się więc i w Austrii, co stwierdzić możemy najłatwiej. Już bowiem w pierwszym roku wojny płacono w Wiedniu, jak również w większych miastach zachodnich prowincyi, niesłychane ceny za nadające się do tych celów pałace, wille lub ze zbytkiem budowane domy. W drugim roku wojny zwiększał się zastęp nabywców, obok spekulantów przybywali bowiem wielcy i mniejsi wyzyskiwacze wojenni różnego gatunku, którzy w miarę swych środków i pojęć pragnęli również w ten sposób zaspokoić swoje ambicje. Kupowali więc i przepłacali więcej i mniej zbytkowne posiadłości, o ile odpowiadały one

ich celom. Już jednak w tym okresie wojny zaczęły tu i owdzie wzrastać także w cenie zwykłe domy, i to z innych, poważnych tym razem powodów. Niszcząca pożoga, ogarniająca coraz to większe obszary, zaczęła coraz to więcej budzić obawy na temat, co dalej będzie i kiedy się to wszystko skończy, a w rezultacie tych różnych obaw powstał zupełnie usprawiedliwiony lęk o wartość monety. Kupowano zatem domy dla lokacyi kapitału. Mamy więc do czynienia z objawem, powtarzającym się w historyi od dawnych czasów, zawsze bowiem, skoro ustrój społeczny chwiać się zaczynał od podstaw, ruchomy majątek szukał oparcia na nieruchomości.

Zaciemniający się w Austrii horyzont polityczny i ekonomiczny, oraz wzrastająca anarchia w stosunkach handlowych, sprowadziły w szczególności u nas zupełny chaos w pojęciu wartości. Rolnik, przemysłowiec i handlarz zaczęli za swoje towary stawiać ceny, które doprowadziły do zupełnej prawie zatury wartości pieniądza. Szeroki więc ogół, wyzyskiwany niemiłosiernie na wszystkie strony, przestał w końcu odróżniać przejściowe objawy drożyzny od trwałych i wartość korony mierzy również ceną kilograma mąki, pary butów

lub łokcia materyi. Podobne warunki wytworzyły zatem nastrój, który musiał oddziaływać na wartość nieruchomości, wzrastała więc ich cena, bo i z innych powodów wzrastać musiała, aż w końcu doszła do nieprawdopodobnej wprost wysokości. Nie wzrastają jednak podobne ceny równo we wszystkich obszarach objętych wojną. Decyduje bowiem o jej wysokości wartość monety, jako najwięcej widome znamię zaufania w siły finansowe państwa, płaci się więc za nieruchomości tem wyższą cenę, im bardziej obniżyła się wartość monety. Twierdzenie powyższe jest wprawdzie słuszne, ale nie zupełnie ściśle. Okazało się bowiem obecnie, że nie tylko różne monety różną mogą wykazywać wartość, ale nawet korona nie wszędzie w tej wojnie ma równą wartość na obszarze, gdzie jest obowiązkowo w obiegu. Nieraz bowiem mogliśmy się np. przekonać, że ma ona niższą wartość w Galicyi, niż w innych krajach w Austryi. Stwierdzić to można również na cenach za nieruchomości. U nas np. w Krakowie pierwszymi kupcami na domy byli ziemianie, i jeszcze z początkiem 1916 r. płacili za domy sumy, które nas, przyzwyczajonych do liczenia się z groszem mieszczań starszej daty, w zdumienie wprowadzić musiały. Pó-



źniej, skoro zaczęli kupować domy różni nabywcy, którym wojna na dobre również wychodziła, wzrastały te ceny bez przerwy w tym stopniu, że w r. 1917 dochodziły już do podwójnej wysokości w porównaniu z ostatnimi latami przed wojną. Z początkiem 1918 r. sprzedawano je przeważnie za podwójną cenę, a później z każdym miesiącem wzrastały te ceny coraz to wyżej. W równym stosunku spadało również oprocentowanie domu, jeszcze bowiem w 1917 r. można było nabyć dom na 3%, później tylko na 2 i pół, 2% a nawet i niższy.

W Wiedniu zaś, podobnie jak w innych większych miastach w Austrii, już w pierwszych latach wojny płacono niezmiernie wysokie ceny, ale aż do połowy 1917 roku odnosiło się to wyłącznie do posiadłości budowanych ze zbytkiem; płacili jednak te ceny tylko spekulanci i wyzyskiwacze, którzy już miliony zarobili na wojnie. Domy zwykle nie wzrosły w tym czasie prawie na wartości, mimo iż w wysokim stopniu dał się tam już odczuwać brak mieszkań, co normalnie zawsze wystarcza do podwyższenia ceny domu. Jeżeli więc wraz ze spekulantami na wielką miarę wyłączymy pałace, wille i ze zbytkiem budowane

domy, bo tego wszystkiego nie można brać w rachubę przy porównaniu z Krakowem, to okazuje się, że w połowie 1917 r. był Wiedeń tam, gdzie byliśmy jeszcze przed wojną. Później zmieniły się, i to dosyć szybko, te stosunki w Wiedniu, skoro z początkiem 1918 r. mówi się już o bajecznych cenach również za domy czynszowe. Pod określeniem „bajeczne“ rozumiało się tam wyżki minimum 50%, a więc cyfry, które nam w początku 1918 r. nie mogły imponować, bo mieliśmy już dosyć czasu, aby się z nimi oswoić.

## II.

Na ogół biorąc, niema nic nadzwyczajnego w tym wzroście wartości domów, a nawet dziwić się raczej należy, że wobec tego, co się w Austrii dzieje, wzrost ten nie jest jeszcze wyższy. Widocznie więc ustawa o ochronie lokatorów nie pozostała bez wpływu. Zwracać jednak muszą uwagę przytoczone poprzednio różnice w cenach, a więc nasuwają one pytanie, dlaczego u nas są domy droższe?

Zadanie powyższe da się w pewnym stopniu rozwiązać. Powodem różnicy jest większa wiara w przyszłość a mniejsza wrażliwość w odczuciu bezpośrednich wstrzą-

śnień, właściwe społeczeństwu więcej wyrobionym i lepiej zorganizowanym. Obniżają te ceny również szczęśliwsze warunki ekonomiczne. Mają bowiem te kraje rozwinięty przemysł i handel, a więc i mniej kłopotu z umieszczeniem nadmiaru gotówki, nie zależy im zatem w tym stopniu, co nam, na ulokowaniu tego nadmiaru w nieruchomościach.

Jest więc faktem stwierdzonym, że ceny za domy są u nas niezwykle wysokie i rosną dalej w tym stopniu, że w końcu ustaje możliwość oryentowania się w tym całym zamęcie. W podobnej sytuacji wyłania się sama przez się kwestya ich wartości, a zatem i pytanie, ile można zapłacić za ten i ów dom, aby wyjść jeszcze obronną ręką z tej katastrofy. Podobne pytanie jest jednak dziś nie do rozwiązania; zależy ono bowiem od przyszłości, a nikt nie przewidzi, ani nikt nie odgadnie, jak się wszystko w tej przyszłości ułoży. Maksymalnej ceny za dom nie można zatem dziś bezwarunkowo oznaczyć. Nie wyklucza to jednak obowiązku zajęcia się bliżej tą sprawą, bo poza niepewną przyszłością mogą być fakta, które same za siebie przemówią i nie jedno wyjaśnią. Ten sam fakt może się jednak różnie przedstawiać, bo to zależy

od stanowiska, z którego się go ocenia, co w tym wypadku jest tem więcej możliwe, iż kwestya kupna i sprzedaży domu różnie się obecnie przedstawia; zależy ona bowiem od wyjątkowych warunków, w jakich się go dziś kupuje. Warunki zmieniła n. p. w wysokim stopniu ustawa o ochronie lokatorów, należy się więc tą ustawą przedewszystkiem zająć, poznać powody, które ją wywołały, jak również skutki, które za sobą pociągnie. Później zbadamy w tym celu dokładniej dom, jakoteż dzisiejsze położenie jego właścicieli.

Ze względu na dochody z domów nie pozostawi wojna dobrego wspomnienia u właścicieli, i to od chwili, jak się rozpoczęła. Już bowiem mobilizacya, a później wyjazdy tem się przeważnie kończyły, że za pierwszy okres wojny należało redukować czynsze tym lokatorom, którzy pozostali, i tym, którzy wyjechali z Krakowa. W r. 1916 zmieniły się te stosunki na lepsze, i to nawet w tym stopniu, że nie tylko w Krakowie, ale również we wszystkich większych miastach w Austrii zaczynał się okazywać brak mieszkań. Przyszła więc pora do powetowania poniesionych strat sposobem znanym i niezawodnym, który jednak tym razem zawiódł. Rzecz naturalna, mia-

ły być podwyższone czynsze. Próby podobne zaczęły się już pojawiać jako przedsmak tego, co dalej miałyby się mogło, i z tego powodu wydaną została ustawa o ochronie lokatorów. Ustawa bez wątpienia jednostronna, była ona jednak — jak się okazało — konieczną, bo łatwo pojąć, do jakiej wysokości doszłyby czynsze przy dzisiejszych cenach za domy, i przy tej bezwstydnjej tendencyi wyzysku, jaka społeczeństwa opanowała. Z początku sądzono, że ta ustawa, podobnie jak wiele innych, obowiązywać będzie tylko na czas wojny. Wkrótce jednak przekonano się, że ma ona dalsze cele, że ma również chronić lokatora po wojnie, gdyż wówczas dopiero okaże się najbardziej potrzebną. Właściciele będą więc tą ustawą lata krępowani w podwyższeniu czynszów, o ile bowiem będzie łagodzoną, to tylko stopniowo, w miarę, jak jej zadanie przejmować będzie inny czynnik, również jak ustawa niezawodny i z dawna wypróbowany, a tym czynnikiem jest ruch budowlany.

Ruch ten uzupełnia bowiem brak mieszkań, w miarę więc tego braku ożywia się i w krótszym czy dłuższym czasie spełnia swe zadanie. Obecnie zadanie to trudnem będzie do rozwiązania z powodu, że nie

tylko przyjdzie wyrównać zaległości z kilku lat, ale również zaspakajać potrzeby spodziewanego, nadmiernego wzrostu ludności. Ruch budowlany będzie zatem wpływał na obniżenie czynszów, a ustawa będzie je stopniowo, w miarę okoliczności, podwyższała, aż w końcu zetkną się te równie pochyłe, i na tej linii spełni ruch budowlany swoje zadanie, a ustawa swą misję. Ustawa bowiem dopiero wówczas przestanie obowiązywać, kiedy ruch budowlany uzupełni brak mieszkań. Wysokość czynszów wyzwoli się zatem z pod wszelkich wpływów i — jak zawsze — będzie zależną tylko od kosztów budowy. Wobec tego znajdzie już lokator mieszkanie mniej więcej w cenie, którą ustali ustawa, a właściciel wyreczy ją wreszcie w oznaczeniu czynszów we własnym domu.

Za długo trwałby jednak ten okres przejściowy, gdyby ruch budowlany musiał się rozwijać w sposób normalny. A więc — jak zwykle w podobnych razach — będzie i teraz miał zapewnione wyjątkowe warunki rozwoju, tak w formie ulg podatkowych, jakoteż przez ułatwienia w budowie. Po uzupełnieniu braku mieszkań nie zawiesi jednak ruch budowlany swej działalności — i owszem, będzie nawet wprost przeciwnie,

ma on bowiem tę właściwość, że jak nabierze rozpędu, nie można go już powstrzymać. Będzie się więc rozwijał, i jednocześnie obniżał czynsze coraz to więcej, aż do tak zwanego krachu budowlanego, który zawsze spowodowany jest spadkiem czynszów do takiego minimum, iż budowa przestaje się opłacać. Po osiągnięciu zatem tego minimum, będzie się wysokość czynsów wahała, i w końcu ustali na poziomie przyszłego, ogólnego wzrostu wartości; na tym poziomie ustali się więc i wartość domów. Wówczas dopiero będzie można osądzić, w jakim stopniu było to wszystko usprawiedliwione, co się dziś dzieje na naszym targu realnościowym.

Z początkiem 1918 r. obliczali ekonomiści austriacy ogólny wzrost wartości po wojnie na 30%, dziśby jednak do tego zapewne coś dołożyli. Kiedy w końcu całe to przyszłe życie wejdzie na normalne tory, trudno dziś oznaczyć, za wiele byłoby w tem równaniu niewiadomych, aby je można było rozwiązać. Pewnem jest jednak, że po wojnach odradza się wszystko niezwykle szybko. My zaś w Krakowie — o ile chodzi o koszty budowy — mamy szczęśliwe warunki do odrodzenia, jest bowiem na miejscu wiele materiałów budowlanych, a to

będzie miało wielkie znaczenie w czasie, w którym wszelki transport na dalszą odległość będzie jeszcze bardzo utrudniony i bardzo kosztowny.

Dla zrozumienia wpływu ruchu budowlanego na ceny mieszkań trzeba zaznaczyć, że do miast tej wielkości, co Kraków, można zastosować zasadę, iż o tej cenie decydują koszty budowy. W miastach większych jest już ta kwestya bardziej zawilą. W myśl tej zasady można więc posiadłości w naszym mieście podzielić na dwie grupy. Do pierwszej, — zwykle o wiele mniejszej, — należy zaliczyć domy dobrze położone, które usunęły się już z pod wpływu ruchu budowlanego. Posiadłości te nie ulegają ogólnym prawidłom, można więc w tej grupie tak dziś, jak i dawniej, stawiać za mieszkania i domy ceny, które nie potrzebują się liczyć z konkurencją nowo zbudowanych domów. Druga grupa obejmuje posiadłości, które ustawa ma na myśli, a więc położone w sferze wpływu ruchu budowlanego, gdzie więc ten ruch decyduje o cenie mieszkania, jak również o wartości domu.

Z tego, co wyżej powiedziano, jasno już wynika, że ustawa o ochronie lokatorów ma bardzo doniosły wpływ na sprawę kupna i sprzedaży domów. Stworzyła ona bowiem



okres przejściowy, którego znaczenia nawet w przybliżeniu nie można ocenić głównie z powodu, że nie wiadomo, jak długo będzie obowiązywała. Dla wartości domów powinna ona mieć wielkie znaczenie, a w szczególności właściciele finansowo gorzej sytuowani zaraz się przekonają, w jakim stopniu z wpływem tej ustawy liczyć się powinni.

### III.

W myśl tego, o czem wspomniano poprzednio, posiadłość miejską w Krakowie można podzielić na dwie grupy. Do pierwszej zaliczyć należy małą część, bo około 20% domów lepiej położonych, dobrze zbudowanych, oraz staranniej utrzymanych, o których wiemy, że mają obecnie największe powodzenie z różnych powodów. Nabywca ma tu mieszkanie, które mu dogadza i które może sobie urządzić, jak mu się podoba. Dom jest zwykle w bardzo dobrym stanie, a więc nie grożą mu większe inwestycje, połączone obecnie z ogromnymi trudnościami i jeszcze większymi kosztami. Mało się wreszcie potrzebuje liczyć z ustawą o ochronie. Słowem, kupuje dom, bo mu odpowiada i płaci cenę, jakiej żądają, bo do pieniędzy łatwo przyszedł, a więc i na

dochodzie mu nie zależy. Realność podobna również i w czasach normalnych pozornie gorzej się rentowała, w rzeczywistości jednak wzrost jej wartości sownie wynagradzał jej małe dochody. Był to więc w zasadzie bardzo dobry interes, ale obliczony na dalszą przyszłość, chętnie zatem poszukiwana lokata kapitału przez ludzi finansowo dobrze sytuowanych. Zasada ta przetrzyma bez wątpienia wojnę, oraz najbardziej fantastyczne ceny za domy. Zamożny bowiem właściciel może czekać, bo cokolwiek się stanie, zawsze da sobie radę, bez względu na to, czy realność w tym czasie nabył za bajeczną cenę, lub też czy od dawna ma ją w swych rękach. Ze stanowiska społecznego nie budzi kwestya sprzedaży podobnych domów żadnego interesu, a więc i niema powodu nią się zajmować. Można zatem całą tę grupę domów wraz z ich właścicielami z całym spokojem pozostawić własnemu losowi i przejść do posiadłości zaliczonych do drugiej grupy, która obejmuje ogromną ilość, bo około 80% z ogólnej liczby domów w Krakowie.

Grupę tę tworzą domy gorzej położone, gorszej jakości i — co dzisiaj ważne — gorzej utrzymane. Ilość tych domów jest tak wielką, że skupiają one w sobie wszy-

stko, co wogóle na poruszony tu temat można powiedzieć. Domy te nadają piętno za niedbania całemu miastu, stoi więc to piętno w wysokim stopniu w związku z zamożnością właścicieli, a wiemy aż nadto dobrze, jak się ta zamożność u nas przedstawia. W ostatnich jednak czasach wzmacnia się ta kategoria właścicieli czy to wielkimi zarobkami, czy też zyskami wojennymi, które i tu wsiakają różnemi drogami. Speculanci na większą miarę niewiele jeszcze w tej grupie kupują domów, zastępują ich ludzie mniej powołani, nie mający zwykle nic wspólnego z zyskami wojennymi, którzy pod wpływem paniki coraz to częściej lokują tu swoje skromne fundusze. W ulicach dalszych, oraz gorzej położonych, niema więc jeszcze większych zmian. Dawni właściciele walcą tu dalej z przeciwnościami lub ze swoją biedą, tylko ta walka z dniem każdym jest cięższą. Położenie tych ludzi najwięcej nas jednak interesować powinno, bo wobec nich największe mamy obowiązki, w przeciwieństwie bowiem do korony wojennej, która niejedno ma na sumieniu, tem bardziej chronić należy tę lepszą, z przed wojny koronę.

Dom, zaliczony do tej grupy, różnie bywał budowany i przez różne przechodził

ręce, z biegiem więc lat, stosownie do losu, jaki mu był przeznaczony, utrwał swój wygląd i wartość. Mniejsza zatem część tych domów lepiej zbudowana i staranniej utrzymana, rzadko zmieniająca swych właścicieli, wzrastała w cenie w miarę, jak podnosił się dochód. Przeważna jednak większość tych domów mniej szczęśliwie przechodziła koleje. Zwykle gorzej budowane, wywierały więc one pociąg na gorzej sytuowanych nabywców, co im na dobre nie wychodziło, bo właściciele często się zmieniali i z tego powodu bywały te domy najczęściej źle utrzymane. Z chwilą więc wybuchu wojny, każdy z nich wymagał szeregu mniejszych czy większych wkładów, wojna zaś reparacye w tym stopniu utrudnia, że za niesłychane pieniądze wykonuje się tylko to, co bezwarunkowo musi być wykonane, resztę odkłada się na później. Stan domu pogarsza się zatem z roku na rok i jeżeli jeszcze lata upłynąć mają, zanim te reperacye będą mogły być wykonane, to uzupełnienie tych zaległości nie tylko że pochłonie znaczne sumy, ale kilkoletnie zaniedbanie sprowadzić może skutki, które mogą poważnie wpłynąć na wartość całej realności. W prawdzie ustawa o ochronie dopuszcza, aby amortyzacyę tychże wy-

datków ponosili lokatorowie, ale do wykonania robót będzie potrzebną przedewszystkiem gotówka. Wcześniej czy później przyjdzie również czas, w którym uregulowane będą wydatki wojną spowodowane, i to bez względu na zmiany polityczne, których się spodziewamy. Przyjdzie więc podwyższenie podatków i opłat na rzecz gminy. Przyjdzie w końcu zapowiadana częściowa konfiskata majątków w formie obciążenia hipotecznego, o ile ta należytość nie będzie zapłaconą w gotówce. Wprawdzie i te ciężary będzie można przerzucić, ale ile to kłopotu sprowadzi walka z tymi lokatorami, którzy pod osłoną ustawy będą kwestyonowali podwyższanie czynszów.

Nie tylko jednak na samych domach kończy się wpływ wojny. Oddziałała ona również bezpośrednio w sposób bardzo dotkliwy na położenie finansowe właścicieli. Aby to położenie jednak zrozumieć, należy dom uzupełnić zadłużeniem, gdyż wówczas dopiero stanie się typowym okazem.

Jak wspomniano, brak pieniędzy jest chronicznym złem, trapiącym ogromną większość naszych właścicieli, brak ten muszą więc uzupełniać długi, gdyż w razie przeciwnym cała ta większość nie mogłaby wogóle istnieć. Jakie jest zaś znaczenie tej

rubryki, wynika z tego, że z ogólnej liczby domów najwyżej 30% — wliczając już zupełnie wolne od długów — ma obciążoną tylko pierwszą hipotekę, najmniej zaś 70% obciążają również dalsze pozycye. Zadłużenie domu do połowy wartości dobrą pożyczką, a więc bankową, uchodziło dawniej za zupełnie racjonalne. Stopa oprocentowania domu bywała wyższą od stopy pożyczki, a zatem połowa mniej więcej dochodu pokrywała raty bankowe, druga zaś połowa wpływała do kieszeni jako oprocentowanie włożonego kapitału. Przy domach, o których mowa, rzadko się jednak zdarza, aby zadłużenie kończyło się na długi bankowym. Przeważną część tych domów obciążają dalsze pożyczki do 65% wartości, często do 75%, a dosyć wiele bywa wypadków, że obciążenie jest jeszcze wyższe. Stopa procentowa wzrasta z liczbą porządkową hipoteki. Rozpoczyna się czasem od 6%, zwykle jednak od 6<sup>1</sup>/<sub>2</sub>, podnosi się na 7, 8, a nawet na 9%. W tych zatem warunkach nie może zadziwiać, że w czasach normalnych dosyć częste bywały wypadki, iż dom oprócz mieszkania i licznych utrapień nie więcej nie przynosił, a czasem było i gorzej. Nie trudno więc wyobrazić sobie, jak podobni właściciele, oraz ich domy dziś

wyglądają. Wielka bowiem liczba tych ludzi żyje albo wyłącznie z domu, albo tem źródłem pragnie bardzo wydatnie zwiększyć inny, skromny swój dochód. Niesłychana zatem drożyzna podkopałaby już do reszty ich wątłą pozycję, gdyby nie moratorium i działalność Banku wojennego. Z chwilą jednak kiedy ta pomoc się skończy, nastąpi okres, który zdecydować może o przyszłości gorzej sytuowanego właściciela. Ograniczony bowiem ustawą w dochodach z domu, długą jeszcze walkę będzie musiał toczyć z drożyzną, bo ta po wojnie z wolna tylko będzie ustępowała.

Powyżej przedstawiony obraz w zestawieniu z faktem, że domy niesłychanie wzrastają w cenie, dowodzi, iż tasama kwestya, zależnie od punktu widzenia, różnie się dziś przedstawia. Jednemu np. cały zysk wojenny w formie niesłychanego wzrostu wartości domu grozi w przyszłości przesileniem, inny zaś, finansowo silny, eskontuje tensam zysk w stosunku np. podwójnej wartości z przed wojny i płaci go w cenie kupna domu gotówką. Zbliżamy się więc do celu, gdyż naszym zadaniem jest właśnie oświetlenie tej sprawy z tych sprzecznych punktów widzenia, to znaczy zbadanie motywów, które kierować powinny sprzedażą,

względnie kupnem domu. Określając zaś tęsamą kwestyę w inny sposób, możemy powiedzieć, że celem naszym jest zbadanie, w jakim stopniu ustawa o ochronie lokatorów wzmocniła na targu realnościowym przewagę kapitału. Zaczniemy zatem od kwestyi sprzedaży.

#### IV.

Przedmiot sprzedaży, a więc dom w całym różnorodnym materiale, jaki przedstawia, poznaliśmy już w najogólniejszych zarysach. Znana nam jest również sytuacja jego właścicieli. Pozostaje więc jeszcze kwestya ceny, a względnie zysku przy sprzedaży, a sprawa sprzedaży domu będzie wyjaśnioną.

Opieramy się w tym celu na przykładzie domu, nabytego przed wojną za 200.000, a sprzedanego obecnie za 400.000, który więc przyniósł w zysku 200.000. Jako interes przedstawia się sprzedaż najgorzej, jeżeli realność była bez długów, w tym wypadku bowiem zysk równy jest kwocie włożonej w kupno. Jeżeli na domu ciąży jednak pożyczka do połowy jego wartości przed wojną, a więc 100.000, to w tym razie włożony w kupno kapitał 100.000 przyniesie również w zysku 200.000, a zatem stosun-



kowo dwa razy tyle, co w poprzednim wypadku. Gdyby jednak na domu ciążyła pożyczka 150.000, to włożony kapitał 50.000, przynosząc 200.000, powiększyłby się pięciokrotnie. A gdyby w końcu ktoś ledwie wisiał przy domu, to znaczy był tak obdłużony, że tylko np. 20.000 było jego własnością, bo i takie dosyć często bywają wypadki, to sprzedają powiększyłby swoją resztę dziesięciokrotnie, a to już po prostu wygrana.

Widzimy więc, że zadłużenie może obecnie sprowadzić sprzedaż domu do gry na giełdzie. Przy podobnej zaś grze decyduje szczęśliwa chwila, baczyć zatem pilnie należy, aby tej chwili nie przeoczyć, bo może ona już nie powrócić. Cokolwiek bowiem stanie się z koronami, zawsze przedstawia one pewną wartość, zwłaszcza, jeżeli wpływają mają do pustej kieszeni. A spokój ma również swoje znaczenie.

Wspomniano poprzednio, że w kwestyi kupna i sprzedaży domu mało można przewidzieć, że jednak mogą być fakta, które same za siebie przemówią. Fakta — zdaje się — że się znalazły, ale dotychczas prawie nie przemówiły. A powinny przemówić. W tej bowiem grupie, obejmującej 80% domów, najmniej połowa, a więc około 40%

domów w Krakowie, jest bardzo zadłużonych, w mniejszym więc stopniu lub większym, powinny budzić bardzo poważne obawy co do swej przyszłości. Ruch sprzedażny w tej grupie mało się jednak ożywia, mimo, że konjunktura polepsza się z dniem każdym. Można to jeszcze zrozumieć, że z początkiem 1918 r. trudno już było znaleźć dom możliwie zbudowany, któryby przynosił 3% netto. Od tego czasu tak się jednak ceny podniosły, że dziś domu, który dotychczasowemu właścicielowi przynosi 7%, nie dostanie na 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%. Powód tego wyczekiwania może być tem motywowany, że ci ludzie żyją pod ciągłym wrażeniem wzrostu wartości domów i to ich utwierdza w przekonaniu, że czas sprzedaży jeszcze nie nadszedł. Ale ten czas nie może już być daleki, a pierwsze wieści o rozpoczęciu rokowań pokojowych wystarczą, aby sytuację na targu realnościowym zmienić gruntownie. Może to więc ostatni termin do za-  
decydowania, czy dom ma być sprzedany, czy nie. Wobec tych niesłychanych zysków, jakie przy dzisiejszej konjunkturze daje sprzedaż domu bardzo zadłużonego, można wyczekujące stanowisko właścicieli tem jeszcze wytłómaczyć, że nie zrozumieli intencji ustawy o ochronie lokatorów. Odczuli-

by w tym razie, że jeżeli ustawa ta ma bezwzględnie spełniać swoje zadanie, to ich sytuacja staje się w całym tego słowa znaczeniu niezwykłą, w miarę bowiem jak korona traci na wartości, to w zasadzie tem więcej powinni dążyć do sprzedaży domów.

Celem ustawy jest — jak wiadomo — ochrona stanu średniego, o ile więc wojna się przeciąga i większe spowodza wyczerpanie, to wprawdzie obniża się ~~coraz~~ to więcej wartość korony, ale wzamian tego stan średni będzie wymagał coraz to większej ochrony. Ustawa o ochronie ma spełnić to zadanie, a że jest ustawą ramową, będzie interpretowaną tak, jak tego będą wymagały warunki. W miarę więc potrzeby będzie naciskała wysokość czynszów, jak również przesuwiała kres swej działalności. W tej samej jednak mierze utrudni ona jednocześnie byt, oraz przedłuży okres tak ciężki do przebycia dla domu bardziej zaniedbanego i dla właściciela gorzej sytuowanego. O ile więc podobnego właściciela zaskoczy pokój jeszcze przy domu, to ciężka jego sytuacja będzie się pogarszała z roku na rok, aż w końcu może być przymuszony do sprzedaży w warunkach daleko gorszych, bo nie tylko będzie miał dom bardziej zniszczony

i więcej zadłużony, ale i cena może być bez porównania niższą.

Nie wybawi go również zmiana sytuacji, której tak pragniemy. Już bowiem na jednym z pierwszych posiedzeń Rady Stanu w Warszawie wniesiony został projekt ustawy o ochronie lokatorów. Ustawa będzie więc obowiązywała, gdyż rząd polski będzie miał aż nadto powodów, aby otoczyć opieką tę najcenniejszą klasę społeczną, jaką jest wszędzie stan średni. Przypuszczać zresztą należy, że niema rządu w Europie, któryby dopuścił, aby ten stan, wyzyskiwany dziś w najbezwzględniejszy sposób na wszystkie strony, stał się jeszcze po wojnie ofiarą dalszego wyzysku.

.Uwagi na temat sprzedaży domu można zatem zakończyć przestrogą, którą je rozpoczęto. Baczyć więc pilnie należy, aby tej chwili nie przeoczyć, bo może ona już nigdy nie powróci.

Pozostaje więc jeszcze sprawa kupna domu, a więc omówienie, jak się ten interes przedstawia ze stanowiska nabywcy.

Dom jest lokatą kapitału, opartą na czynszach, a zatem jego dochód decydował zwykle o jego cenie. Dziś się to zmieniło o tyle, że wskutek okresu przejściowego będzie ten dochód przez pewien czas małą odgrywał

rolę. Na pierwszy plan wysuwa się zatem jego wartość po wojnie, to znaczy wówczas, kiedy nowe warunki życia będą już w zupełności uregulowane. Jest to więc obecnie interes nie dla każdego łatwo dostępny, bo obliczony już na dalszą metę. Wcześniej jednak czy później stanie się jednak tem, czem być powinien, to znaczy lokatą kapitału, przynoszącą normalne oprocentowanie; z tego zatem stanowiska należy go i dziś ocenić. W tym celu oprzemy się na podobnym przykładzie, jak przy sprzedaży, a więc na domu zadłużonym, w ten sposób bowiem uwydatni się przeciwieństwo, o które nam chodzi.

Dom nabyty za 400.000 w warunkach, jak to było przed wojną, na 6% netto, dałby 24.000 rocznego dochodu. Raty od pożyczki bankowej do połowy wartości 200.000 wynoszą rocznie około 12.000, pozostała połowa 12.000 byłaby zatem oprocentowaniem włożonego kapitału również na 6%. Obecnie kupuje się jednak podobny dom na 3% netto. Gdy dochód z czynszów wynosi więc 12.000, a raty bankowe wymagają również 12.000, dom nie daje żadnego dochodu. O ile jednak — jak to przeważnie bywa — dom ma obciążoną jedną lub więcej hipotek, to procenty od tych

ciężarów wypadnie już opłacać z innego źródła. Przy obciążeniu więc 300.000 również na 6%, opłacanie procentów wyniesie 18.000, a ponieważ dom przynosi tylko 12.000, wypadnie zatem brakujących 6.000 dopłacić z innej kieszeni. Przy dzisiejszych cenach może więc przy zadłużeniu nawet do połowy wartości kupować dom tylko ten, kto jest na tyle zasobnym, aby na szereg lat mógł zupełnie zrezygnować z oprocentowania włożonego kapitału. W zasadzie zaś tem lepszy robi się na domu interes, im większy wkłada się w niego kapitał, a najlepszy, jeżeli całą cenę kupna płaci się w gotówce. Każda bowiem, najmniejsza nawet pożyczka, obniża jeszcze ten minimalny procent, który dom dzisiaj przynosi. Nie zawsze jednak powyższe warunki brane są w rachubę, bo — jak wspomniano — kupują domy również ludzie mało zasobni, nie mający nic wspólnego z zyskami wojennymi, którzy w dodatku po zmobilizowaniu całych swych zapasów tylko część kupna mogą zapłacić w gotówce. Tym zatem nabywcom w szczególności przypomnieć należy, że najlepszy nawet interes smutnie może się zakończyć, o ile ręce, które go nawiązały, nie są dostatecznie silne, aby go rozwiązać, co w tym wy-

padku znaczy, aby ciężkie czasy przetrwać. A podobne zadanie właśnie ich czeka, o ile przy nabytym domu zaskoczy ich pokój.

W ostatecznym rezultacie tego wszystkiego, co tu powiedziano na temat kupna i sprzedaży domu, wynika, że hasło, pod którym wojna się toczy, winno być zastosowane do posiadłości miejskich. Wygra ten, kto przetrwa. Wszyscy więc, którzy przetrwać nie mogą, niech domy sprzedają, a którzy przetrwać mogą niech je kupują. Wygrają w tym razie jedni i drudzy, z tym jednak warunkiem, że ten interes zawsze będzie oparty na trzeźwym rachunku.

W ten sposób postawiona kwestya kupna i sprzedaży domu, prowadzi sama przez się do pomyślnego rozwiązania. Fala kupujących bowiem, nie mogąc nabyć tych domów, które najwięcej jej dogadzają, skieruje się z konieczności po linii mniejszego oporu na domy, które powinny być sprzedane. A między tą wielką liczbą domów, nie odpowiadających często dzisiejszym wymaganiom, znajdzie się dużo dobrze położonych, z których wiele można zrobić przy większych wkładach.

Ze względu na miasto pragnąć również należy, aby jak największa liczba domów,

które powinny być sprzedane, przeszła w silne finansowo ręce. Kraków bardzo potrzebuje podobnego wzmocnienia, wiele bowiem za tem przemawia, że w najbliższej przyszłości przyjdzie okres rozwoju, który — jak wszystko w tej wojnie — będzie również niezwykły. Pragnąc więc należy, aby w miarę rozrostu tracił jednocześnie swe dzisiejsze znamię, które mu głównie nadają domy, będące przedmiotem niniejszych uwag.

Ustawa o ochronie lokatorów stworzyła również ze sprawy posiadłości miejskich kwestyę społeczną o znaczeniu mniejszem lub większem, zależnie od sytuacji finansowej właścicieli domów danego kraju czy państwa. Inaczej się więc przedstawia ta kwestya np. w miastach zachodnich prowincyi, gdzie właściciele domów są bez porównania lepiej, niż u nas, sytuowani. Galicya jednak, jako kraj biedny, odczuła tę ustawę daleko bardziej, Kraków zaś nie tworzy żadnego wyjątku, z czego wynika, że to wszystko, co powiedziano na temat naszego miasta, da się ściśle zastosować do każdego z większych miast w Galicyi, — jeżeli nie zaraz, to w najbliższej przyszłości. Te same bowiem powody muszą w równych warunkach wywołać te same skutki.



Tytuł ustawy o ochronie lokatorów wskazuje jednak, że ta ustawa ma przede wszystkim znaczenie w kwestyi znanej powszechnie pod hasłem dachu nad głową, która po chlebie jest najdonioślejszą współczesną kwestyą socyalną. I w tem również kierunku zostaliśmy najbardziej dotknięci, bieda mieszkaniowa trapi nas bowiem od dawna w stopniu wyższym, niż gdziekolwiek na Zachodzie. A tak dawna nasza bieda w związku z dzisiejszą rozpaczliwą sytuacją stanu średniego, połączy się w kwestyę groźną w wysokim stopniu dla naszej przyszłości.

Mamy zatem kwestyę domów tj. właścicieli i kwestyę mieszkaniową, t. j. lokatorów, tworzące dwa przeciwne bieguny. Jeśli się na te kwestye patrzy z szerszego punktu widzenia, dobra całości społeczeństwa, to bezwątpienia ważniejszą jest kwestya mieszkań, tj. ochrony lokatora, jako czynnika gospodarczo słabszego a z punktu widzenia narodowego i społecznego zasługującego przede wszystkim na opiekę. Zawiodło go dotychczas wszystko w tej wojnie, może więc ta ustawa przynajmniej zapewni mu jakąś ochronę.

Kraków 31 lipca 1918 r.



S-96





WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

L. inw. 30261

Kdn., Czapskich 4 — 678. 1. XII. 52. 10.000

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000340225