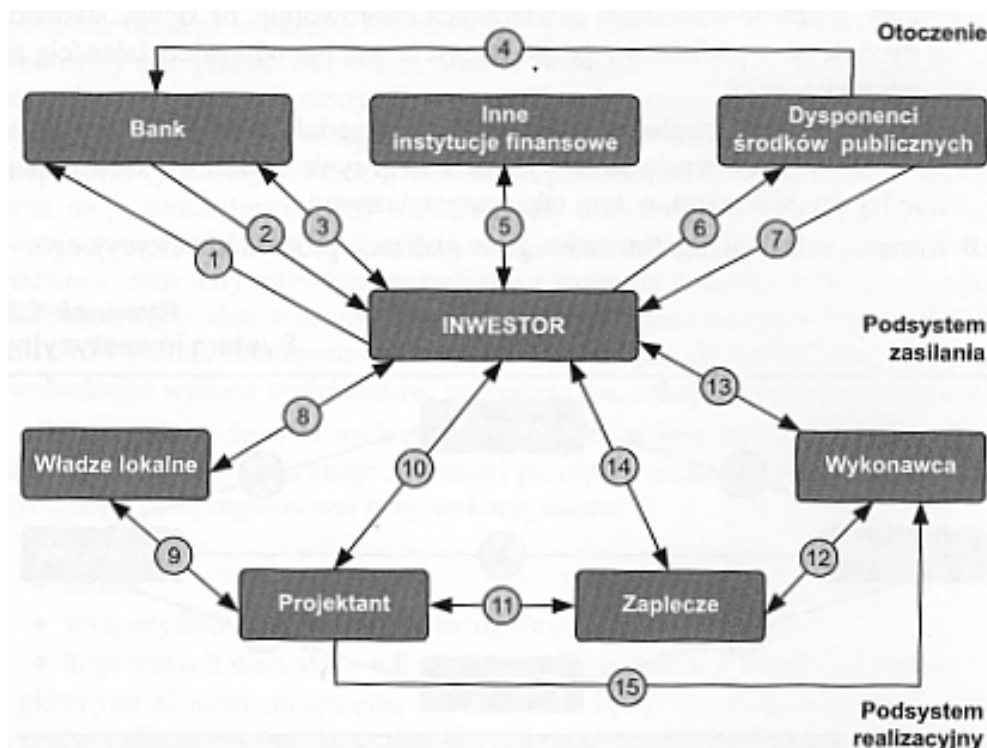


W ramach transformacji całego systemu gospodarczego lat dziewięćdziesiątych nastąpiły przekształcenia systemu inwestycyjnego polegające na powstaniu oczekiwanych relacji pomiędzy uczestnikami systemu inwestycyjnego, tj.:

- rynku z systemem przetargów i możliwością wyboru dostawców, wykonawców, projektantów, a nawet banku, w oparciu o rachunek ekonomiczny,
- umów jako podstawy prawnej wszelkiej działalności gospodarczej, określającej jej przedmiot, warunki wykonania, terminy, gratyfikacje, kary, a przede wszystkim zawieranych dobrowolnie na skutek swobodnych decyzji podmiotów gospodarczych, z pełną odpowiedzialnością za ich wykonanie.

Kolejne przekształcenia dotyczyły spadku znaczenia zaplecza produkującego materiały niezbędne do realizacji inwestycji, co wiązało się z wytworzeniem rynku odbiorcy, konkurencji między producentami w tym także zagranicznymi. Wykonawstwo inwestycyjne, czyli budowanie mieszkań jako system powiązań i relacji pomiędzy inwestorem okazało się być identyczne, niezależnie od tego, kto jest inwestorem mieszkaniowym ale sposób pozyskiwania środków finansowych przez inwestorów nie jest identyczny. Co więcej w zależności od kategorii inwestorów możemy mówić o różnych systemach inwestowania w mieszkania składających się z tych dwóch podsystemów, co wyraźnie jest widoczne na rysunku 3. Biorąc pod uwagę fakt, że podsystem realizacyjny jest niezmienny w systemie inwestycyjnym, na rysunkach 4-6 przedstawiam tylko podsystemy zasilania funkcjonujące w różnych modelach inwestowania w mieszkania. Na modelach staram się pokazać wszystkie możliwe relacje występujące w danym podsystemie, ale należy podkreślić, że w konkretnej sytuacji nie zawsze one występują. Modele uogólnia bowiem konkretne przypadki, które zachowują jednak swoją odrębność. Przykładem mogą być kasy kredytu kontraktowego, które funkcjonowały przed wojną i skutecznie działają np. w Niemczech, ale w Polsce udzielają kredytów od niedawna, gdyż powstały dopiero na bazie ustawy z 1995 r., przy czym początkowo gromadziły oszczędności. (1) Model A opisuje sytuację, w której inwestor buduje na potrzeby własne.

(1) Opracowanie własne na podstawie: , M. Bryx, Finansowanie..., rozdz. 1.5



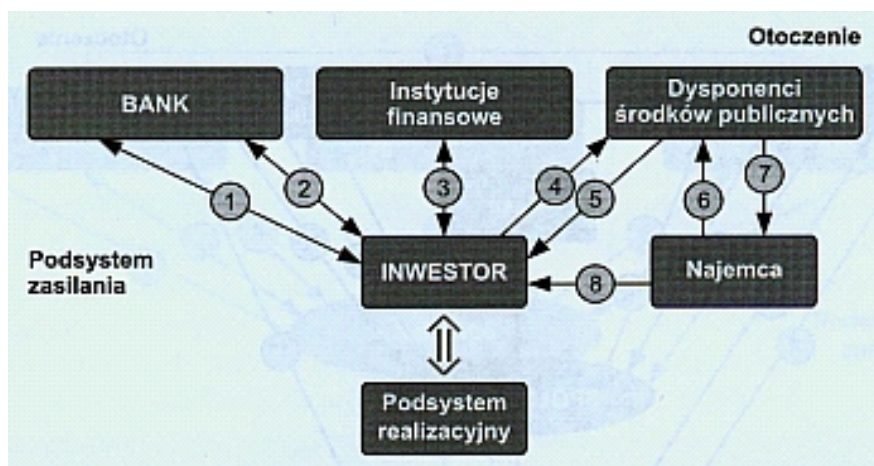
#### Sprzężenia:

1. Oszczędzanie wieloletnie, gromadzenie środków.
2. Premia gwarancyjna z tytułu wieloletniego oszczędzania, odsetki, itp.
3. Kredytowanie i spłacanie kredytu.
4. Refundacja premii gwarancyjnych.
5. Oszczędzanie i kredytowanie w systemie kontraktowym.
6. Podatki.
7. Ulga podatkowa z tytułu inwestycji mieszkaniowych.
8. Warunki zabudowy, pozwolenia na budowę, zgoda na użytkowanie.
9. Uzgodnienia.
10. Wybór projektanta, projekt, kosztorys, załączniki, rozliczenia, odbiory.
- 11,12,14. Poszukiwanie i promowanie nowych rozwiązań i materiałów.
13. Wybór wykonawcy, zlecenie, nadzór, odbiór, rozliczenia.
15. Nadzór autorski.

Rys. 3. Model A: Inwestor budujący na potrzeby własne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: M. Bryx, Finansowanie..., rozdz. 1,5

Mimo to możliwość uzyskania kredytu z takiej kasy przez oszczędzającego w niej, chociaż nie w każdym przypadku występuje (trzeba było zgromadzić oszczędności), została na modelu odnotowana. W poszczególnych modelach istnieje duże zróżnicowanie podsystemów zasilania. Jakkolwiek występują w nich w zasadzie te same podmioty, to jednak nie tylko intensywność relacji, ale same regulacje są zmienne. Uogólniając przedstawione modele podsystemów zasilania w systemach inwestowania w mieszkania, warto zwrócić uwagę na poniższe kwestie:



Sprzężenia:

1. Gromadzenie i użytkowanie środków własnych.
2. Kredytowanie i spłacanie kredytu.
3. Ewentualne inne pożyczki i ich spłata.
4. Płacone podatki.
5. Ulgi podatkowe w związku z inwestycjami mieszkaniowymi.
6. Podatki płacone przez najemców.
7. Dofinansowanie czynszu (dla najuboższych) dodatek mieszkaniowy.
8. Czynsz (rynkowy lub regulowany przez państwo).

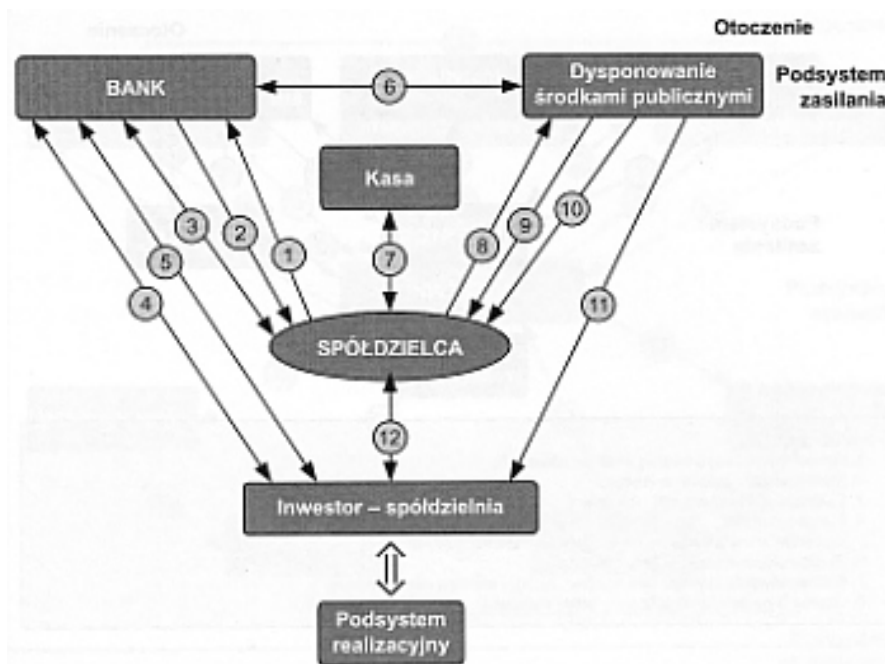
Rys. 4. Model B: Inwestor budujący na wynajem.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: M. Bryx, Finansowanie..., rozdz. 1,5

- Stosunkowo najprostszy jest system, w którym inwestor buduje mieszkania na potrzeby własne. Pokazane na modelu A relacje inwestora z bankiem mogą dotyczyć:

- gromadzenia środków, głównie poprzez celowe oszczędzanie wieloletnie (dodatkowo - prowadzenia rachunku i rozliczeń),
- uzyskania premii gwarancyjnej za oszczędzanie wieloletnie,
- uzyskania kredytu hipotecznego i jego zwrotu.

Ponadto w przeszłości inwestor mógł otrzymać finansowe wsparcie ze swojego zakładu pracy, a obecnie może dodatkowo oszczędzać w kasie oszczędnościowo-mieszkaniowej i otrzymać z niej kredyt kontraktowy. Inwestor może w rozliczeniach z dysponentami środków publicznych (urzędami skarbowymi) skorzystać z przysługującej mu ulgi w podatku dochodowym.



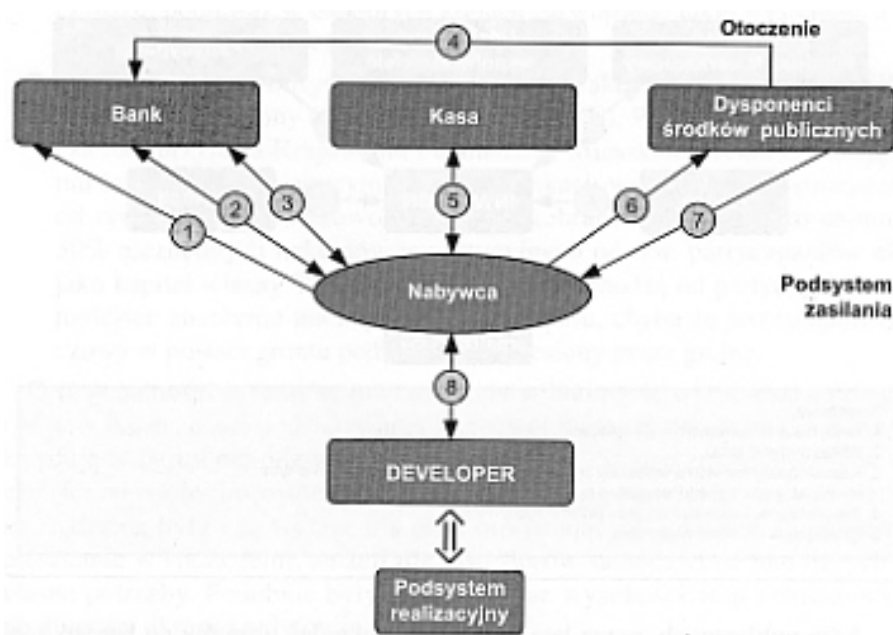
Sprzężenia:

1. Oszczędzanie wieloletnie, gromadzenia środków.
2. Premia gwarancyjna z tytułu wieloletniego oszczędzania.
- 3,5. Kredytowanie i spłacanie.
4. Gromadzenie środków, prowadzenie rachunków.
6. Refundacja premii gwarancyjnych dla spółdzielcy oraz innych ulg i dopłat dla spółdzielni.
7. Oszczędzanie i kredytowanie w systemie kontraktowym.
8. Podatki.
9. Ulga podatkowa.
10. Dofinansowanie czynszu (dla najuboższych) dodatek mieszkaniowy.
11. Dotacje i dofinansowania.
12. Kupno - sprzedaż spółdzielczego prawa do lokalu (dawniej przydział)

Rys. 5. Model C: Inwestor spółdzielnia mieszkaniowa.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: M. Bryx, Finansowanie..., rozdz. 1,5

- Podobnie prosty jest model D, w którym dokładnie takie same regulacje odnoszą się do nabywcy mieszkania kupującego od developera. Jednakże nabywca mieszkania nie jest inwestorem z punktu widzenia realizacji procesu inwestycyjnego, lecz kupuje gotowy produkt lub prawie gotowy, od inwestora-developera. Z jego punktu widzenia jest to zastąpienie sieci powiązań podsystemu realizacyjnego, w której jako inwestor byłby uwikłany, jednym powiązaniem z developerem, a mianowicie - transakcją kupna-sprzedaży.



Sprzężenia.

1. Oszczędzanie wieloletnie i gromadzenie środków.
2. Premia gwarancyjna z tytułu wieloletniego oszczędzania.
3. Kredytowanie i spłacanie.
4. Refundacja premii gwarancyjnych.
5. oszczędzanie i kredytowanie w systemie kontraktowym.
6. Podatki.
7. Ulga podatkowa z tytułu inwestycji mieszkaniowych.
8. Kupno sprzedaż mieszkania.

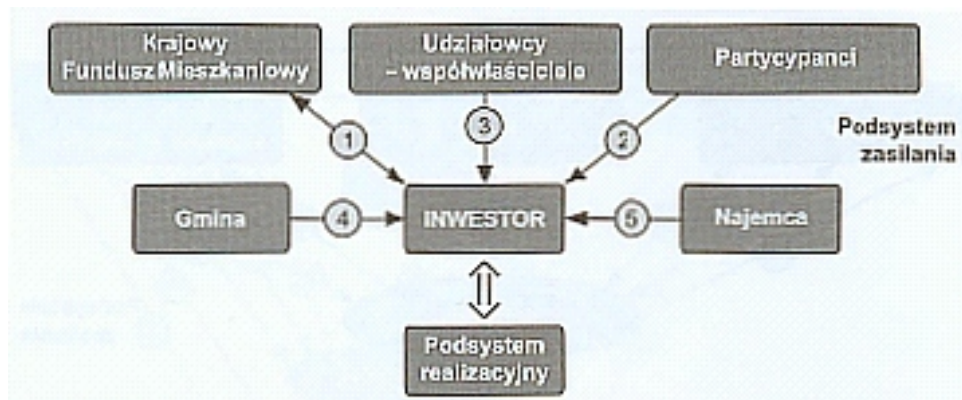
Rys. 6. Model D: System developerski.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: M. Bryx, Finansowanie..., rozdz. 1,5

- Znacznie bardziej rozbudowanym systemem jest model C, w którym inwestorem jest spółdzielnia mieszkaniowa. Spółdzielca tkwi w podsystemie zasilania, powiązany podobnymi regulacjami jak inwestor budujący na potrzeby własne w modelu A lub nabywca w modelu D. Jednakże niezależnie od tego w modelu tym występuje podmiot reprezentujący grupę spółdzielców, czyli spółdzielnia, mający swoje własne relacje z bankiem i dysponentami środków publicznych, czyli odrębny podsystem zasilania. W odniesieniu do relacji z bankiem, spółdzielnia, podobnie jak developer, zaciąga wieloletni kredyt hipoteczny. Różnica tkwi jednak w tym, że developer brał kredyt zawsze na warunkach rynkowych, natomiast spółdzielnie przez lata posiadały w tej dziedzinie szereg przywilejów. Dodatkowo mogły one otrzymywać także bezpośrednie wsparcie od dysponentów środków publicznych, przez lata była to np. sprzedaż gruntów po bardzo zaniżonych cenach w stosunku do rynkowych. Innymi słowy, jakiejkolwiek relacje (sprzężenia) pomiędzy developerem a nabywcą są prawie, a czasami dokładnie takie same (gdyż sprzedawane jest prawo własności np. do domku szeregowego), jak pomiędzy spółdzielnią a spółdzielcą, to jednak nie można mówić, że spółdzielnia i developer są identycznymi podmiotami. Podobieństwo między nimi - z punktu widzenia stosunków z klientem - jednak występuje, gdyż spółdzielnie systematycznie traciły swoje przywileje oraz w coraz większym stopniu budują dla anonimowych odbiorców na warunkach rynkowych..

- Inna jest obecnie sytuacja inwestora budującego mieszkania na wynajem opisanego w modelu B. Jego kontakty z bankiem i ew. innymi instytucjami kredytującymi mają charakter w pełni komercyjny, chociaż nie zawsze tak było. Natomiast, zgodnie z przepisami podatkowymi, obowiązującymi przez ostatnich kilka lat, mógł on korzystać z ulgi podatkowej w swoich rozliczeniach z urzędem skarbowym. (Możliwość ta została zlikwidowana od początku 2001 r.) W tym modelu występuje także najemca mieszkania, który nie korzysta z żadnych ulg, premii itd. przysługujących inwestorom, ponieważ w systemie inwestycyjnym nie pełni żadnej roli. Jest tylko czasowym użytkownikiem mieszkania będącego cudzą własnością, do którego nie ma żadnych praw. Na modelu zaznaczono jednak, że może on domagać się od dysponentów środków publicznych wsparcia finansowego z tytułu płaconego czynszu, ponieważ w niektórych krajach rozwiązanie takie występuje, a co więcej wydaje się w pełni uzasadnione.(2)

(2) Opracowanie własne na podstawie: M. Bryx, Poltext, Finansowanie..., rozdz. 1.5



Sprzężenie:

1. Kredytowanie niekomercyjne i spłacanie.
2. Wkład partycypanta.
3. Kapitał własny inwestora wniesiony przez współwłaścicieli (udziałowców) w tym: ewentualny aport gruntu wnoszony przez gminę.
4. Zatwierdzenie wysokości czynszu przez Radę Gminy.
5. Czynsz płacony przez najemców.

Rys. 7. Model E: System TBS-owski

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: M. Bryx, Finansowanie..., rozdz. 1,5

- Zupełnie innym podsystemem zasilania charakteryzuje się system TBS-owski przedstawiony na rysunku 7 (model E). W systemie tym zasadnicza rola przypada Krajowemu Funduszowi Mieszkaniowemu udzielającemu kredytów niekomercyjnych na warunkach wyraźnie korzystniejszych od rynkowych. Dodatkowo ważne jest zebranie przez TBS co najmniej 30% niezbędnych nakładów inwestycyjnych od tzw. partycypantów albo jako kapitał własny TBS-u. Jeśli środki te pochodzą od partycypantów, to mniejsze znaczenie ma kapitał własny TBS-u, chyba że jest to aport rzeczowy w postaci gruntu pod budowę wniesiony przez gminę.

O racjonalności systemów inwestowania w budownictwie mieszkaniowym, a więc o skuteczności oddziaływania na rozwój budownictwa mieszkaniowego, decydują w ogromnej mierze używane regulatory. Są one zróżnicowane w zależności od osoby inwestora. Na przykład premie gwarancyjne za wieloletnie oszczędzanie były i są wyższe dla osób otrzymujących (obecnie: kupujących) mieszkanie w spółdzielni, aniżeli dla inwestorów samodzielnie budujących na własne potrzeby. Podobnie były zróżnicowane wysokości stóp procentowych lub długości okresu kredytowania. Inaczej mówiąc, nie tylko kształt systemu, ale także parametry ustalone przez władzę w ramach polityki mieszkaniowej wywierają ogromny wpływ na racjonalność działania inwestorów w ramach poszczególnych systemów i pomiędzy nimi.

autor: Tomasz Bodek