

Biblioteka Główna Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Artykuł:

Adamczewski Tadeusz: Organizacja długoterminowego kredytu miejskiego w byłym zaborze pruskim

Źródło:

Gazeta Bankowa Rok 4 1926 numer 24, strony 580-581

Artykuł zdigitalizowany i udostępniony cyfrowo w ramach zadań projektu pt. „Digitalizacja i udostępnianie online »Bibliografii gospodarki Wielkopolski 1919-39« H. Maciejewskiej” (SONB/SP/550684/2022)

roku, — potrzebuje zaliczkowania swych zbiorów, lecz zaliczkowania nie spekulacyjnego.

By Banki mogły przyjąć faktycznie z pomocą rolnictwu, muszą bezwarunkowo zmienić swoją politykę, co znów nastąpić może tylko przy wydatnej pomocy ingerencji i zmianie zapatrywań na sprawy agrarne zo strony Rządu.

Przedewszystkiem stworzonym być musi dla rolnictwa kredyt długoterminowy. Jest to w obecnych stosunkach niezmiernie trudnem i odrazu przeprowadzić się tego postulatu nie da, gdyż zawisłem to jest od bardzo wielu względów tak wewnętrznych, jak i zewnętrznych w Państwie.

Dalej kredyt dla rolnictwa musi być nisko procentowy. Obecna stopa procentowa 16 % pro anno, przez banki pobierana jest za wysoką nie tylko dla handlu i przemysłu, które kapitałem tym w ciągu roku mogą obrócić kilkakrotnie, a rujnąjącą jest dla rolnictwa, które kapitałem tym w ciągu roku obrócić może tylko raz jeden.

Wprowadzić należy w stosunku do rolnictwa reeskont weksli 6-miesięcznych. System weksli krótkoterminowych jest dla rolnictwa rujnący i niepraktyczny. jeżeli się uwzględni tylko te częste wyjazdy do siedzib Banków, celem prolongowania płatności wekslowych, a nadto do żadnego celu nie prowadzi, gdyż kto ma pod tym względem tylko jakąkolwiek praktykę, wie dobrze, że weksle rolnicze 2 lub 3 miesięczne są kołem, które toczy się i staje dopiero po zniwach, gdyż po zniwach weksle rolnicze są kryte, a w ciągu roku odbywa się ustawiczne prolongowanie, co powiększa koszt pożyczającego i koszt administracyjne Banków.

Przed wojną — w czasach normalnych — Bank austro-węgierski reeskontował 6-miesięczne weksle rolnicze.

Postulat ten dla sfer rolniczych jest niezmiernie ważny.

Również umożliwić należy rolnictwu zaliczkowanie ziemiopłodów jak np. zboża, spirytusu, chmielu, buraków cukrowych tudzież opasu wołów i świń, lecz nie na sposób spekulacyjny, by ewentualna zwyżka cen nie przechodziła na rzecz Instytucji zaliczkującej, lecz na rzecz producenta.

Odwrotnie Banki mają w stosunku do rolnictwa również pewne żądanie, a mianowicie, by rolnicy tendencyjnie weksli swych nie dopuszczali do protestu i w ten sposób nie narażali Banków na straty; by zechcieli sobie uprzytomnić, iż weksel nie jest swiżtem papieru, który nie pociąga za sobą żadnych zobowiązań, lecz by ta przedwojenna „moralność wekslowa“ była bezwarunkowo restytuowaną.

TADEUSZ ADAMACZEWSKI.

Organizacja długoterminowego kredytu miejskiego w byłym zaborze pruskim.

W tych dniach Komunalny Bank Kredytowy — instytucja finansowa Komunalnego Związku Kredytowego, w którym złączone są prawie wszystkie powiaty i miasta Poznańskiego i Pomorza, przeprowadził zmianę

Statutu swego, upoważniającego do podjęcia działu długoterminowego kredytu hipotecznego, opartego na nieruchomościach miejskich, przez emisję listów zastawnych. Jakkolwiek zamierzenia w tym kierunku dadzą się praktycznie w czyn wprowadzić dopiero z chwilą znaczniejszej poprawy rynku pieniężnego, to jednak fakt, że powstała na ziemiach b. zaboru pruskiego pierwsza instytucja, mająca na celu zorganizowanie miejskiego kredytu realnego, zniwala nas do zwrócenia uwagi na położenie tutejszej własności nieruchomości w miastach i dotychczasową organizację długoterminowego kredytu miejskiego.

Statystyka wykazuje, że województwa Poznańskie i Pomorskie posiadają najwięcej stosunkowo wśród wszystkich województw polskich — nie wyłączając warszawskiego z miastem Warszawą — budynków mieszkalnych murowanych. Według spisu z 30 września 1921 r. posiadało 8 największych (co do liczby domów murowanych) województw następujące ilości budynków mieszkalnych, murowanych w miastach:

Poznańskie	44	tysiąca
Warszawskie z miastem		
Warszawą	31	„
Łódzkie	24	„
Kieleckie	21	„
Lwowskie	18	„
Krakowskie	17	„
Pomorskie	14 ^{1/2}	„

W pozostałych województwach liczba waha się od 10 tysięcy do 2^{1/2} tysiąca. Na 212 tysięcy budynków murowanych, położonych w okręgach miejskich przypada zatem na obydwie województwa zachodnie 59 tysięcy = 28%; licząc w przecięciu wartość jednego budynku na 15 tysięcy złotych, otrzymujemy sumę blisko 1 miljarde złotych. Widzimy stąd, jak znaczna część majątku narodowego ulokowana jest w nieruchomościach miejskich, i że troska około utrzymania w należytych stanie budynków tych jest kwestją nagłą i poważną. Obniżenie się z powodu dewastacji choćby tylko o 10% wartości nieruchomości miejskich obniża majątek narodowy w dwóch jedynie województwach o 100 milionów złotych. Tymczasem od 10-ciu lat przeszło większość budynków nie jest wcale odnawiana. Potrzeby zatem kredytowe na ten cel są znaczne a pozostają przeważnie niezaspokojone. Gdy do tego dodamy, że i kredyty na wzmnożenie ruchu budowlanego, udzielane dotychczas prawie wyłącznie przez instytucje państwowe są, mianowicie w naszej dzielnicy, bardzo nikłe, zrozumiemy, że zagadnienie długoterminowego kredytu hipotecznego miejskiego jest u nas istotnie bardzo piękne.

Przed wojną własność nieruchoma miejska w b. dzielnicy pruskiej czerpała kredyt długoterminowy z trzech źródeł:

- 1) z niemieckich banków hipotecznych,
- 2) z tutejszych Komunalnych Kas Oszczędności.
- 3) z prywatnych źródeł (pieniądze fundacji, sierót i t. d.)

Co się tyczy 1 go źródła to działały na naszym terenie prawie wszystkie niemieckie banki hipoteczne, które miały bez wyjątku siedzibę swą poza terenem naszej dzielnicy. Z chwilą odcięcia dzielnicy naszej od Niemiec, wynosiły pretensje tych instytucji do dłużników b. zaboru pruskiego z tytułu hipotek około 475 milionów marek niemieckich, zapisanych na nieruchomościach miejskich jak i wiejskich (bez odsetek i bez

pretensyj do Komun). Przypuszczać należy, że maksymalna suma pożyczek długoterminowych udzielonych przez niemieckie banki hipoteczne była w poprzednich latach jeszcze nieco wyższą, jednakże spadła do sumy wyżej podanej wskutek dokonanych upłat.

Skoro tylko znikł u nas prawny zakaz spłacania długów zagranicznych, dłużnicy tutejsi skwapliwie korzystali z możliwości uregulowania wierzytelności banków hipotecznych, które mimo daleko posuniętej deprecjacji marek niemieckich zadawały się — trzeba to przyznać — przy przyjmowaniu spłat niskim ażem, nieprzekraczającym w większości wypadków 50% sumy nominalnej. W ten sposób spłacono bankom niemieckim bezpośrednio około 130 milionów marek niemieckich, tak że, gdy w początkach 1923 r. utworzyła się specjalna instytucja niemiecka: „Wiederaufbau-Gesellschaft“, której polecono realizację reszty niespłaconych hipotek zagranicznych, suma tych ostatnich dotycząca polskich dłużników, wyniosła (bez pretensyj do Komun) około 330 milionów marek niemieckich, z czego przypadło około 270 milj. na nieruchomości miejskie. Tę kwotę przejął od Wiederaufbau-Gesellschaft w początkach 1923 r. Komunalny Bank Kredytowy. Po spłaceniu przez dłużników blisko połowy tych hipotek na ulgowych warunkach, została reszta zwaloryzowana na circa 21 milj. zł. obiegowych.

Poza bankami niemieckimi hipotecznymi dużą rozwijały działalność na polu długoterminowego kredytu, tutejsze Komunalne Kasy Oszczędności które dzięki znacznemu przypiływowi wkładów o charakterze wybitnie oszczędnościowym a więc nie podlegających większej fluktuacji, miały możliwość lokowania znacznej części kapitałów obrotowych w długoterminowych pożyczkach hipotecznych, częściowo amortyzacyjnych. Ogólna suma kredytów hipotecznych, udzielonych przez Komunalne Kasy Oszczędności własności nieruchomej miejskiej wynosiła w końcu 1913 r. około 160 milionów marek niemieckich. Z kwoty tej w czasie inflacji przeważną część spłacono; długi dotąd jeszcze niespłacone a obecnie w myśl ustawy Zellowskiej zwaloryzowane wyniosą około 8—10 milionów złotych obiegowych.

Obecnie Komunalne Kasy Oszczędności nowych pożyczek hipotecznych długoterminowych nie udzielają, albowiem gotówka, jaką otrzymują w postaci wkładów, ma jedynie charakter krótkoterminowy, nie może być zatem na dłuższe lata unieruchomiona.

Trzecim wreszcie źródłem, z którego tutejsza własność nieruchoma miejska czerpała prze wojnę kredyt długoterminowy, to prywatny kapitał (pieniądze sieroce, zakładów publicznych, pryw. kapitaliści itd.). Ogólna przedwojenna kwota obciążenia z tego tytułu nie da się dokładnie obliczyć; w każdym razie przypuścić można, że własność nieruchoma miejska miała z tego źródła co najmniej tyle co z Komunalnych Kas Oszczędności, t. j. około 160 milionów marek niemieckich.

Razem zatem ogólne przedwojenne zadłużenie nieruchomości miejskich wynosiło przeszło 700 milionów marek niemieckich. Że to są cyfry minimalne, wynika ze statystyki niemieckiej dotyczącej zapisów hipotecznych w księgach gruntowych. Otóż w samym Księstwie Poznańskim w okresie od 1886 do 1914 r. zapisano na posiadłościach miejskich ogółem hipotek na 665 milionów marek niemieckich, po potrąceniu hipotek wymazanych, a zatem na obszarze obydwu województw zachodnich w granicach obecnych około

1 miliard. Pozorna różnica między tą kwotą a wyżej podaną 700 milionów marek polega na zahipotekowaniu na nieruchomościach miejskich całego szeregu hipotek kaucyjnych, służących jako zabezpieczenie kredytów krótkoterminowych z innych źródeł zaczerpniętych (z banków akcyjnych, spółdzielni itd.).

Ile z podanego wyżej trzeciego źródła pozostało jeszcze hipotek krótkoterminowych niespłaconych i jak je zwaloryzowano, bardzo trudno ocenić, tem więcej, że właśnie sprawa waloryzacji tych pretensyj nastrocza dużo wątpliwości.

W każdym razie można przyjąć, że obecnie nieruchomości miejskie b. zaboru pruskiego obciążone są kredytem długoterminowym, pochodzącym ze wszystkich trzech źródeł wyżej wskazanych sumą nie wyższą, aniżeli 50—60 milionów złotych, nie licząc hipotek kaucyjnych zapisanych na zabezpieczenie kredytów krótkoterminowych.

Mogłoby się zatem wydawać, że nieruchomości miejska b. zaboru pruskiego pozbywszy się wskutek inflacji w ten sposób w przeważnej części długów przedwojennych, znajduje się w korzystnym położeniu finansowym. Jeżeli wychodzić będziemy z punktu widzenia interesu prywatnego właścicieli nieruchomości, to istotnie na razie tak jest — mimo strat ponoszonych z powodu ustawy o ochronie lokatorów i mimo uciążliwych podatków. Właściciele nieruchomości posiadają istotnie wielkie wartości gospodarcze, stosunkowo mało obciążone. Jednakże wskutek niemożliwości zaciągnięcia pożyczek na dłuższy termin, wartości te są immobilizowane; (kredyty krótkoterminowe o ile je wogóle uzyskać można, przy dzisiejszej małej rentowności domów nie wchodzi przeważnie w rachubę). W tem tkwi niebezpieczeństwo ogólnospołeczne; wskutek niemożności odnawiania ich domy niszczeją, majątek narodowy maleje. Jeżeli do tego dodamy, że i głód mieszkaniowy — z powodu stałego przyrostu ludności daje się u nas tak samo dotkliwie we znaki jak gdzieindziej, dochodzimy do wniosku, że jaknajrychlejsze zorganizowanie długoterminowego kredytu hipotecznego miejskiego — w celu wzmnożenia ruchu budowlanego oraz utrzymania w należytych stanie dotychczasowych budynków — jest istotnie sprawą niecierpiącą zwłoki.

Ożywiony w ostatnich miesiącach ruch na rynku papierów lokacyjnych o stałym oprocentowaniu (obl. państwowych, listów zast. ziemstw itd.) pozwala przypuszczać, iż w miarę wzmagania się procesu kapitalizacji i polepszania się położenia rynku pieniężnego, umieszczania na rynku krajowym papierów wartościowych, umożliwiających intensywniejsze zmobilizowanie długoterminowego kredytu miejskiego, poczyni dalsze postępy.

Dr. FRANCISZEK SPANDOWSKI.

Zadania Spółdzielni Kredytowych w dziedzinie kredytowej i akcji oszczędnościowej.

(Referat wygłoszony na Sejmiku Spółdzielni Zarobkowych i Gospodarczych w Poznaniu w dniu 10 grudnia 1926 r.)

Na zeszłorocznym Sejmiku ustaliliśmy zasady, obowiązujące Spółdzielnie Kredytowe przy udzielaniu pożyczek swym członkom. Powiedzieliśmy sobie: