

RENTOWNOŚĆ DOMÓW CZYNSZOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH W GDYNI

Rok 1927 był przełomowym dla budownictwa w Gdyni. W okresie tym Państwowy Fundusz Budowlany przeznaczył dla powstającej z piasku morskiego Gdyni większe sumy. Analogicznie do Gdyni w czasie tym w całym kraju nastąpiło ożywienie przemysłu budowlanego, co spowodowało znaczną wyżkę cen. Stopniowe słabnięcie akcji budowlanej w następnych latach było skutkiem strat budujących (zła kalkulacja) i coraz większych trudności w uzyskiwaniu kredytu państwowego.

W ślad za tem nastąpiły znaczne niżki cen za materiały budowlane i robocizną, powodując zamieszanie i niejasną sytuację zarówno w przemyśle budowlanym, jak i na rynku czynszów mieszkalnych.

Zmniejszona siła płatnicza lokatorów wytworzyła groźny objaw niepłacenia względnie spowodowała ograniczenie się do minimum w wyborze mieszkania. Stan ten utarował drogę do wytworzenia się w naszym społeczeństwie przekonania, że lokata kapitału w budownictwie jest wręcz niebezpieczną. W istocie rzeczy budownictwo jest w obecnej swej fazie lokatą kapitału bardzo rentowną i zupełnie pewną. Jednakże kardynalnym warunkiem uzyskania maksymalnej pewności, że kapitał zainwestowany w budowie będzie narażony na straty, jest zdania, czy projektowany budynek jest dostosowany do miejscowych potrzeb.

Jakkolwiek budownictwo indywidualne jest rzeczywiście w tej chwili najmniej ryzykownym, a wynajęcie domku jednorodzinnego najłatwiejszym i najkorzystniejszym, — to i **budowa domów czynszowych i przemysłowych przy obecnej koniunkturze cen stanowi korzystną lokatę kapitału.** W czasie najlepszej koniunktury przeciętny typ domu czynszowego o 8 mieszkaniach 3-pokojowych i parterem użytkowanym na składy, domu posiadającego około 4.000 m³, kosztował 240.000 zł., a więc na jeden lokal, licząc składy parterowe za dwa lokale, wypadło 24.000 zł. Licząc oprocentowanie kapitału wraz z amortyzacją budynku, utrzymaniem i wszelkimi dodatkami na 10 proc. komorne kalkulowało się na 2.400 zł. rocznie od mieszkańca 3 pokojowego, czyli na złotych 200 miesięcznego czynszu. **Obecnie koszt budowy spadł prawie o połowę** bowiem z 60 zł. za 1 m³ na 30 zł. w tej proporcji obniża się kalkulacja czynszu mieszkaniowego. Miesięczny czynsz za 3-pokojowe mieszkanie wynosi 100 zł. przyczem właściciel nie ponosi straty. Po nieważ w Gdyni czynsz 150 zł. za trzy pokojowe mieszkanie jest łatwy do osiągnięcia, lokata kapitału w budownictwie jest korzystną. Poza pewnością lokaty daje ona znaczny odsetek, gdyż 10 proc. netto, licząc 50 zł. miesięcznie na amortyzację i opędzenie innych kosztów. W sumie 50 zł. mieści się pozycja 2 i pół proc. — to jest 25 zł. na amortyzację budynku obliczoną na okres lat 40. Pozostałe 25 zł. całkowicie wystarczają na konserwację budynku, świadczenia, dozór i oświetlenie klatki schodowej.

Kto więc posiada 120.000 zł., może liczyć po ulokowaniu tej gotówki w budownictwie na pewnych 12.000 zł. rocznego dochodu, wystarczającego w zupełności dla dostatniego trybu życia jednej rodziny. **Należałoby jednak osoby, zamierzające budować, ostrzec przed ryzykowaniem budowy, której kosztorys wynosiłby więcej, niż posiadają na ten cel przeznaczonych gotówki.**

Pożyczki udzielane z Państwowego Funduszu Budowlanego sięgają zaledwie 4.000 zł., a więc nie stanowią znacznej pozycji dla większej budowy.

Kto posiada 60.000 — 70.000 zł. może budować dom czynszowy na periferiach miasta, gdzie obowiązuje niższa zabudowa, względnie w centrum miasta dom z klatką schodową, jednostronnie wykorzystaną. Jednak

rentowność tych budynków jest znacznie niższa. To też wydaje się najbardziej wskazanym dla osób, posiadających mniejszą gotówkę, budowanie domków jednorodzinnych względnie bliźniaczych (koszt mieszkania 4-pokojowego około 8.000 zł.). System ten pozwala budującemu wnieść tyle domów jednorodzinnych, ile posiada gotówki na ten cel, bez potrzeby poszukiwania kredytu, o który jest obecnie b. trudno. Kapitał ulokowany w domku jednomieszkaniowym rentuje się bardzo dobrze, (przeciętny czynsz miesięczny wynosi 200 zł.). O ile ktoś posiada gotówki mniej niż 10.000 zł., musi ograniczyć się do wniesienia domu dla własnego użytku. Przed przystąpieniem do budowy własnego domku, winien sobie zabezpieczyć kredyt odpowiedni. Obecnie Bank Gospodarstwa Krajowego udziela pożyczek maximum 4.000 zł. na jeden dom, przyczem podanie należy wnieść do Komitetu Rozbudowy, który wnioski opiniuje.

O ile chodzi specjalnie o Gdynię,

to istnieją możliwości kredytowe również w Towarzystwie Budowy Osiedli, jako organie wydziału budowlanego miasta Gdyni. W każdym wypadku rezydent na budowę winien zawczasu skonstatować swoje możliwości finansowe, jak też zbadać gruntownie potrzeby lokalnego rynku mieszkaniowego i budowlanego, a przede wszystkim poradzić się fachowca, chcąc uniknąć w trakcie jej wykonywania wielu, częstokroć nieprzyjemnych, niespodzianek.