

Anna Szelałowska

Politechnika Radomska

W POSZUKIWANIU SKUTECZNEGO SYSTEMU FINANSOWANIA SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO*

Streszczenie: Artykuł dotyczy problematyki metod finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w okresie dekoniunktury gospodarczej. Pojęcie systemu budownictwa mieszkaniowego jest pojęciem szerszym od pojęcia systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego. Głównym celem tworzenia systemów finansowania mieszkalnictwa jest dostarczanie rozwiązań zapewniających środki finansowe służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Konieczna jest systematyczna analiza i implementacja nowych rozwiązań na światowych rynkach finansowych, które pozwolą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych.

1. Wstęp

Problematyka metod finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w okresie dekoniunktury gospodarczej jest podejmowana w polskiej literaturze bardzo rzadko. Jak zauważył przed II wojną światową wybitny znawca polskiego mieszkalnictwa K. Krzeczkowski, „literatura o kwestii mieszkaniowej powstaje wszędzie dopiero wtedy, gdy zagadnienie to nabiera form patologicznych, gdy nabiera znamion kwestii społecznej” [Krzeczkowski 1939, s. 210]. Słuszność powyższego stwierdzenia potwierdza fakt, że kilkadziesiąt lat później jest ono nader aktualne. Wydawać by się mogło, że rozwój gospodarczy i tempo przemian, jakie nastąpiły w Polsce po 1989 r., skutkować będzie wdrożeniem nowych mechanizmów finansowania budownictwa mieszkaniowego, które przyczyniłyby się do znacznego ograniczenia luki mieszkaniowej.

Jednakże współczesne studia literatury krajowej nie tylko ubogie są w analizę stosowanych powszechnie na świecie metod finansowania społecznego budownic-

* Niniejsze opracowanie powstało na podstawie badań przeprowadzonych w trakcie realizacji pracy naukowej, finansowanej ze środków na naukę w latach 2009–2010 jako projekt badawczy habilitacyjny nr 1306/B/H03/2009/37 pt. *Innowacyjne metody finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego*.

twia mieszkaniowego, lecz także nie podejmują się tematyki przeniesienia na polski grunt rozwiązań wspomagających rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Z tego względu na podstawie przeprowadzonych badań postawiono w tymże opracowaniu następującą tezę: dywersyfikacja metod finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego przyczynia się do wzrostu konkurencji na rynku mieszkaniowym, co pozytywnie przekłada się na wzrost dostępności mieszkań po stronie podażowej. Artykuł uzupełnia piśmiennictwo w zakresie omawianego tematu i prezentuje przegląd dotychczas wykształconych, wybranych systemów finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego z przykładami ich występowania.

2. Systemy finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego – aspekty definicyjne

Punktem wyjścia rozważań na temat związków między skutecznością stosowania określonych metod i instrumentów polityki mieszkaniowej a stopniem zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych jest zdefiniowanie systemu budownictwa mieszkaniowego oraz systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego. Zdaniem autorki przez system budownictwa mieszkaniowego należy rozumieć całość norm i rozwiązań prawnych, ekonomicznych i społecznych, odnoszący się do kwestii powiązanych z budową, odbudową, rozbudową, przebudową, modernizacją i remontami lokali przeznaczonych do celów mieszkaniowych. Stabilność systemu budownictwa mieszkaniowego tworzą instytucje rządowe i pozarządowe, prywatne i publiczne, kształtujące, wspomagające i realizujące założenia polityki mieszkaniowej państwa i jego obywateli.

Pojęcie systemu budownictwa mieszkaniowego jest pojęciem szerszym od pojęcia systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego. W. Dominiak pod pojęciem systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego rozumie formy instytucjonalne, w ramach których odbywa się proces gromadzenia i wydatkowania środków na cele związane z gospodarką mieszkaniową, będącą jednym z zadań własnych gminy. Jak zauważa W. Dominiak, system finansowania budownictwa mieszkaniowego zawiera podstawowe narzędzia oddziaływania finansowego na produkcję i popyt na mieszkania oraz w sposób generalny określa źródła, jak i sposoby gromadzenia środków, a także formy i warunki ich przeznaczania na gospodarkę mieszkaniową [Dominiak 1973, s. 5].

Z kolei M. Frąckowiak za system finansowania budownictwa mieszkaniowego przyjmuje wszystkie funkcjonujące zasady i regulacje prawne, które mają ułatwiać, gospodarstwu domowemu gromadzenie części ich dochodów w celu finansowania budowy oraz remontów budynków mieszkalnych a nawet skłaniać je do tego [Frąckowiak 2008, s. 125]. System finansowania budownictwa mieszkaniowego można zatem zdefiniować jako mechanizm określający źródła i tryb finansowania nieruchomości mieszkaniowych, dostosowany do sytuacji społeczno-gospodarczej,

rozwoju rynków finansowych, rozwoju podmiotów rynku finansowego, rozwoju instrumentów finansowych, wykorzystywanych na rynku mieszkaniowym, stopnia rozwoju inwestycji na rynku mieszkaniowym oraz ryzyka, jakie są w stanie zaakceptować inwestorzy angażujący swe środki na rynku mieszkaniowym. Mając na uwadze powyższe i zawężając obszar badań do społecznego budownictwa mieszkaniowego, przez system finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego rozumieć należy dostosowany do potrzeb rynku całokształt zasad, rozwiązań organizacyjnych i unormowań regulacyjnych, bezpośrednio i pośrednio wpływających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych niemogących nabyć samodzielnie mieszkania. System finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego jest więc formą gromadzenia i dystrybucji środków pieniężnych, przeznaczonych na inwestycje w sektorze społecznego budownictwa mieszkaniowego. Głównym celem tworzenia systemów finansowania mieszkalnictwa jest dostarczanie rozwiązań zapewniających środki finansowe służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W węższym ujęciu celem systemów finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego jest zaś zapewnienie środków finansowych, służących pokrywaniu kosztów budowy nowych i utrzymaniu istniejących już niskoczynszowych mieszkań na wynajem. Pomimo różnorodności wykształconych dotychczas na świecie systemów finansowania mieszkalnictwa ich liczba pozostaje ograniczona.

3. Autorska klasyfikacja systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego

W światowej literaturze z zakresu finansowania budownictwa mieszkaniowego tematyką systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego zajmowali się m.in.: M. Boléat [1982, 1985], D. Vittas, P. Frazer, T. Metaxas-Vittas [1988], M. Lea, S.A. Bernstein [1995], B. Renaud [1999], M. Bryx [2000], M. Lea [2001], J. Łaszek [2003], H. Zhu [2006], E. Springler [2009], S. Tsenkova [2009]. Mechanizmy finansowania budownictwa mieszkaniowego są omówione dosyć obszernie w literaturze światowej. Jednakże ze względu na stosowanie pewnych wspólnych rozwiązań w finansowaniu mieszkalnictwa w wielu krajach, brak jest jednorodnej światowej klasyfikacji tychże systemów. Trudności w stworzeniu jednej klasyfikacji systemów finansowania mieszkalnictwa wynikają z różnic pomiędzy poszczególnymi krajami, zarówno tymi rozwiniętymi, jak i rozwijającymi się, w zakresie realizowanych polityk mieszkaniowych¹.

Kwerenda światowej literatury z zakresu finansowania budownictwa mieszkaniowego pozwoliła autorce wyróżnić pięć głównych systemów społecznego finansowania budownictwa mieszkaniowego:

¹ Polityka mieszkaniowa to zespół działań, decyzji oraz uwarunkowań programowych, mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, zapobieganie bezdomności oraz wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego.

- system oszczędnościowy – polegający na samodzielnym gromadzeniu środków finansowych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- system oszczędnościowo-pożyczkowy – polegający na uzupełnieniu własnych oszczędności środkami pożyczonymi od rodziny, znajomych lub instytucji parabankowych,
- system oszczędnościowo-kredytowy – polegający na uzupełnieniu własnych oszczędności przeznaczonych, na cele mieszkaniowe kredytami, mieszkaniowymi,
- system kredytowy – polegający na finansowaniu inwestycji mieszkaniowych wyłącznie za pomocą kredytów mieszkaniowych,
- system innowacji finansowych – polegający na wykorzystaniu nowych, zmodyfikowanych metod finansowania budownictwa mieszkaniowego, stosowanych zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Spośród wymienionych wyżej systemów finansowania mieszkalnictwa trudno wskazać jeden najbardziej efektywny. Powyższe systemy wykształciły się w całym procesie ewolucji finansowania budownictwa mieszkaniowego. Generalnie jednak, im bardziej rozwinięty system finansowy w danej gospodarce, tym bardziej zdwywersyfikowane systemy finansowania społecznych potrzeb mieszkaniowych. Poziom dywersyfikacji metod finansowania budownictwa mieszkaniowego zależy nie tylko od stopnia rozwoju gospodarczego, lecz także od stopnia rozwoju systemu finansowego, stopnia rozwoju rynku pierwotnego, PKB *per capita* oraz od nakładów finansowych na sferę mieszkaniową, a tym samym od polityki mieszkaniowej państwa. Sprawne funkcjonowanie w danej gospodarce kilku lub wszystkich wymienionych wyżej systemów przyczynia się do wzrostu stanu zasobów mieszkaniowych i powoduje zmniejszenie deficytu mieszkaniowego.

4. Idealny system finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego – utopia czy rzeczywistość?

Zasadniczą cechą każdego systemu finansowania mieszkalnictwa jest dostarczenie środków inwestorów do osób pragnących nabyć lub wynająć mieszkanie po przystępnych cenach. To właśnie znalezienie skutecznej metody finansowania budownictwa mieszkaniowego jest główną determinantą przyczyniającą się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Idealny system finansowania budownictwa mieszkaniowego zaproponował Ch.C. McGuire, wg którego w systemie tym aktywa zapadalne w danym przedziale czasowym powinny być dopasowane do pasywów wymagalnych w tym samym przedziale czasowym [McGuire 1981, s. 28]. W systemie tym obowiązywałaby złota reguła bankowa, dzięki czemu długoterminowe depozyty oszczędnościowe stanowiły podstawę udzielania długoterminowych kredytów mieszkaniowych. McGuire zaproponował, aby w systemie tym (notabene doskonałym, aczkolwiek – jak sam stwierdził – nieistniejącym), istniało zróżnico-

wane oprocentowanie kredytów i depozytów, a koszty operacyjne byłyby stałe. Ponieważ finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego nie może odbywać się bez udziału bądź też współudziału banków, zatem częścią składową najbardziej skutecznych systemów finansujących budownictwo mieszkaniowe powinny być kredyty mieszkaniowe. Zdaniem autorki skuteczny i efektywny system finansowania mieszkalnictwa spełniać powinien następujące kryteria:

- system powinien bazować na długoterminowym gromadzeniu oszczędności niezamożnych i średniozamożnych gospodarstw domowych,
- kredyty mieszkaniowe i inwestycyjne, przeznaczone na budowę niskoczynszowych mieszkań na wynajem, powinny być dostępne po przystępnej cenie,
- instytucje rynku finansowego biorące udział w finansowaniu mieszkalnictwa nie powinny działać w sposób, który mógłby zagrozić utracie ich płynności,
- w finansowaniu powinny brać udział jednostki samorządu terytorialnego oraz podmioty prywatne (np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego),
- system powinien być wzmocniony przez gwarancje dla inwestorów angażujących swe środki w budowę mieszkań na wynajem dla średniozamożnych gospodarstw domowych,
- państwo powinno wspierać rozwój niskoczynszowego budownictwa na wynajem (poprzez dopłaty do oprocentowania kredytów na budownictwo na wynajem oraz ulgi i zwolnienia podatkowe),
- instytucje rynku finansowego biorące udział w finansowaniu mieszkalnictwa (a tym samym także cały system finansowania mieszkalnictwa) powinny aktywnie uczestniczyć w poprawie wzrostu gospodarczego danego kraju, w szczególności powinny brać czynny udział w rozwoju sektora mieszkaniowego.

Realizacja tych kryteriów powinna przyczynić się do ograniczenia problemów mieszkaniowych średniozamożnych gospodarstw domowych. Z tego względu tak ważne jest zidentyfikowanie głównych systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego i zaproponowanie dla gospodarek krajów o najwyższych lukach mieszkaniowych najbardziej optymalnych rozwiązań pozwalających zaspokoić znaczną część potrzeb mieszkaniowych.

Skuteczność systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego uzależniona jest od tempa wzrostu oszczędności gospodarstw domowych, które to oszczędności banki mogą wykorzystać jako bazę do udzielania długoterminowych kredytów mieszkaniowych. Z tego względu systemy finansowania mieszkalnictwa powinny być rozpatrywane z punktu widzenia wysokości dochodów gospodarstw domowych. Generalnie wyodrębnić można pod tym względem trzy grupy gospodarstw domowych. Pierwszą grupę tworzą gospodarstwa domowe o wysokich dochodach, które mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe bądź to samodzielnie, bądź też poprzez funkcjonujące na rynku instytucje rynku finansowego. Drugą grupę, określaną jako dotowana klasa średnia, tworzą gospodarstwa domowe, które mogą pozyskać kredyt mieszkaniowy na warunkach rynkowych, ale które w rze-

czywistości są głównymi beneficjentami dopłat rządowych. Trzecią grupę stanowi nieformalny sektor prywatny, obejmujący najbiedniejsze warstwy społeczeństwa, które rzadko mogą skorzystać z programów rządowych, nawet jeśli są one specjalnie do nich kierowane. Systemy finansowania budownictwa mieszkaniowego powinny więc koncentrować się na poszukiwaniu właściwych relacji pomiędzy kapitałodawcami i tymi trzema grupami gospodarstw domowych.

Nie ma najmniejszego sensu udzielanie kredytów mieszkaniowych przez instytucje rynku finansowego gospodarstwom domowym, których dochody znajdują się na najniższym poziomie, ponieważ zagraża to ich płynności. Doświadczenie pokazuje, że biednym można lepiej pomóc poprzez bezpośrednie programy kierowane do nich, wyraźnie subsydiowane ze środków budżetowych. Dla tej grupy podmiotów powinny być zapewnione mieszkania na wynajem o charakterze socjalnym, których budowa powinna być finansowana w całości lub w części ze środków budżetu państwa, tak jak to nastąpiło w wielu krajach europejskich, które uporały się z problemem mieszkaniowym jeszcze w latach 70. i 80. ubiegłego wieku.

We wszystkich rozwiniętych krajach, którym udało się pokonać problem luki mieszkaniowej, stosowano najprostszy system finansowania mieszkalnictwa, opierający się na gromadzeniu oszczędności na cele mieszkaniowe przez gospodarstwa domowe. Jednakże biorąc pod uwagę przeciętną długość życia człowieka – świadomy proces oszczędzania na cele mieszkaniowe zaczyna się z reguły po 20.–25. roku życia. Zakładając, że osoba oszczędzająca na własne mieszkanie otrzymuje przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, realizacja tej potrzeby z samych oszczędności możliwa byłaby dopiero po 50. roku życia. Z tego względu dla osób zaczynających dorosłe życie znacznie łatwiejszym rozwiązaniem pozostaje najem mieszkania o stosunkowo niskim czynszu. Odkładanie części zarobionych środków finansowych z przeznaczeniem na nabycie mieszkania może jednakże wspomóc zakup własnego mieszkania w przypadku finansowania go kredytem mieszkaniowym. Oszczędności służyć mogą bowiem jako wkład własny przy zaciąganiu kredytu mieszkaniowego, którego zabezpieczeniem jest z reguły sama nieruchomość.

W praktyce wytworzyło się pięć kredytowych systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego:

- system kredytów mieszkaniowych o zmiennym oprocentowaniu, finansowanych z krótkoterminowych depozytów – w systemie tym ryzyko stóp procentowych biorą na siebie kredytobiorcy; jednakże przed nadmiernym ryzykiem chroni ich maksymalny górny poziom oprocentowania takich kredytów mieszkaniowych; system ten stosowany jest w Wielkiej Brytanii;
- system kredytów mieszkaniowych o stałym oprocentowaniu, finansowanych z krótkoterminowych depozytów – w systemie tym kredytobiorcy nie dotyczą ryzyko stóp procentowych, bowiem to kredytodawcy są narażeni na jego asymetryczność; system ten stosowany jest w Stanach Zjednoczonych;

- system kredytów mieszkaniowych o stałym oprocentowaniu, finansowanych z emisji długoterminowych papierów wartościowych o stałym oprocentowaniu – w systemie tym ani kredytobiorcy, ani kredytodawcy nie ponoszą ryzyka stóp procentowych, bowiem jest ono w rzeczywistości transferowane na posiadaczy tychże papierów wartościowych; system ten występuje w krajach skandynawskich i części krajów Europy Zachodniej;
- system kredytów mieszkaniowych o stałym lub zmiennym oprocentowaniu, finansowanych z depozytów kontraktowych (z kontraktowego systemu gromadzenia środków); system ten stosowany jest w Niemczech oraz we Francji;
- system kredytów mieszkaniowych o stałym lub zmiennym oprocentowaniu, które są sekurytyzowane i wspierane przez zorganizowany wtórny rynek hipoteczny – w systemie tym ryzyko stóp procentowych może być przyjmowane przez kredytobiorców, kredytodawców albo transferowane do inwestorów na wtórnym rynku hipotecznym; typowym przykładem krajów, w których stosowany jest ten system, są Stany Zjednoczone, Kanada, Wielka Brytania, Australia i Francja.

Jedną z najważniejszych kwestii w dyskusjach poruszanych na temat finansowania budownictwa mieszkaniowego są źródła jego finansowania. Jak zauważa M. Lea, w gospodarkach krajów rozwiniętych większość środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe pochodzi z dobrowolnych oszczędności, natomiast w niektórych krajach rozwijających się finansowanie budownictwa mieszkaniowego możliwe jest dzięki obligatoryjnym oszczędnościom, jak również dzięki dotacjom budżetowym [Lea 2000, s. 3]. Biorąc zaś pod uwagę finansowanie budownictwa mieszkaniowego przez jednostki samorządu terytorialnego (na których spoczywa zadanie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych), wśród najbardziej efektywnych źródeł pozyskiwania środków na realizację potrzeb mieszkaniowych wymienia się m.in.: środki z budżetu gmin lub z budżetu państwa, emisję obligacji komunalnych, dotacje, środki z programów unijnych, kredyty inwestycyjne zabezpieczone hipotecznie oraz leasing. Wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania społecznych potrzeb mieszkaniowych uzależnione jest w tym przypadku od skali tychże potrzeb oraz od stanu zarezerwowanych na cele mieszkaniowe środków jednostek samorządu terytorialnego. Kwestia mieszkaniowa powinna być zatem rozwiązywana na szczeblu lokalnym, następnie regionalnym i w efekcie – końcowym na szczeblu krajowym. Każdy system finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego, przyczyniający się do wzrostu niskoczynszowych zasobów mieszkaniowych na wynajem, powinien zasługiwać na uwagę i jeśli istnieją uwarunkowania co do jego zastosowania w danym miejscu i czasie, powinno się takie systemy wdrażać i przenosić na grunt krajowy.

5. Podsumowanie

Podsumowując powyższe rozważania na temat systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego, należy stwierdzić, że dobór odpowiedniego systemu finan-

sowania jest kluczowym elementem powodzenia polityki mieszkaniowej danego kraju. Im bardziej rozwinięta gospodarka, tym większy rozmiar pośrednictwa finansowego i jednocześnie większa dywersyfikacja metod finansowania budownictwa mieszkaniowego. Kapitałodawcy rozszerzają swoje oferty produktowo-usługowe, jednakże skupiają się w głównej mierze na finansowaniu gospodarstw domowych średniozamożnych i zamożnych. W krajach, w których statystyczny deficyt mieszkaniowy pozostaje na wysokim poziomie, z reguły dostępność metod finansowania mieszkalnictwa dla najuboższych grup społeczeństwa jest stosunkowo ograniczona. Tym samym zauważyć można, że systemy finansowania budownictwa mieszkaniowego w krajach rozwijających się są mniej wyszukane i rozbudowane niż te w krajach rozwiniętych. Jednakże zarówno w krajach rozwiniętych, jak i w krajach rozwijających się jedną z najważniejszych kwestii, przed jaką stoją instytucje rynku finansowego, zajmujące się finansowaniem mieszkalnictwa, jest kwestia wzrostu oszczędności od sektora prywatnego i bardziej efektywnego wykorzystania tych środków w celu udzielania kredytów mieszkaniowych jako podstawowego instrumentu pobudzającego rozwój rynku mieszkaniowego.

Pamiętać jednak należy, na co zwrócił uwagę M. Bryx, że najważniejszą kwestią w systemie finansowania budownictwa mieszkaniowego nie jest samo udzielenie kredytu, lecz dostępność środków finansowych, bowiem jeśli rynek dysponuje takimi środkami, a korzystanie z nich jest bezpieczne, to instytucje rynku finansowego konkurując między sobą o klienta, wytworzą wiele produktów o charakterze kredytowym, spośród których kredytobiorca będzie mógł wybrać te, które mu najbardziej odpowiadają [Bryx 2000, s. 87]. Z tego względu konieczna jest systematyczna analiza i implementacja nowych rozwiązań na światowych rynkach finansowych, które pozwolą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych. Rozwiązania te, wdrażane na rynkach mieszkaniowych, przyczynić się mogą do zdywersyfikowania metod finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego. Im więcej metod finansowania społecznych potrzeb mieszkaniowych, tym większe możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych średniozamożnych i niezamożnych gospodarstw domowych. Taka dywersyfikacja przyczynia się do wzrostu konkurencji na rynku mieszkaniowym (głównie po stronie spółdzielni mieszkaniowych, towarzystw budownictwa mieszkaniowego, firm deweloperskich), co pozytywnie przekłada się na wzrost dostępności niskoczynszowych mieszkań na wynajem po stronie podażowej.

Literatura

- Bryx M., *Finansowanie budownictwa mieszkaniowego*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2000.
- Dominiak W., *Ekonomiczne i społeczne problemy finansowania gospodarki mieszkaniowej*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1973.
- Frąckowiak M., *Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa*, Wydawnictwo Poznańskiego Towarzystwa Przyjaciół Nauk, Poznań 2008.

Krzeczkowski K., *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Związek Miast Polskich, Warszawa 1939.

Lea M., *Global models for funding housing: What is the best model for Poland?*, The Urban Institute, Washington, February 2000.

McGuire C.C., *International housing policies*, Lexington Books, Mass 1981.

IN QUEST FOR THE EFFICIENT FINANCE SYSTEM OF THE SOCIAL HOUSING

Summary: This paper presents a selective overview of the social housing finance systems, which are used in the world. This analysis is intended to focus on the most efficient finance system, which is based on the households' savings and loans. The main issue in each economy is the affordability rental dwellings for low-income households. The evidence from the recent century shows that housing needs can be solved by diversification of the main housing finance systems, as well as the financial support of social housing by the government.