

# Badanie postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów

## Raport z Zadania 3



listopad 2017 r.

**Zamawiający:**

**Gmina Bytom**

ul. Parkowa 2  
41-902 Bytom



**Wykonawca:**

**EU-CONSULT Sp. z o.o.**

ul. Toruńska 18C, lokal D  
80-747 Gdańsk



**Utila sp. z o.o.**

ul. Targowa 42/20  
03-733 Warszawa



## Spis treści

Wstęp .....	4
Metodologia badania .....	4
Wyniki badań.....	5
Ocena Bytomia jako miejsca do inwestowania .....	5
Zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem środków finansowych w przedsięwzięcia mieszkaniowe w Bytomiu.....	9
Możliwość realizacji przez przedsiębiorstwa innych form aktywności w sektorze mieszkaniowym	13
Podsumowanie .....	15
Scenariusz wywiadu .....	17
Załącznik 1 .....	20

## Wstęp

Zadanie 3 obejmowało badanie postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów. Badania miały na celu:

- sprawdzenie wśród inwestorów rynku nieruchomości i deweloperów świadomości istnienia możliwości inwestycyjnych z dodatkowym efektem społecznym (np. fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne, organizacje filantropijne) oraz rozpoznanie, czy uważają oni ten rynek za atrakcyjny, a także wskazanie czynników, które mogłyby ich skłonić do zainwestowania na takim rynku;
- sprawdzenie wśród deweloperów świadomości wykorzystania możliwości alternatywnych działań w odniesieniu do inwestycji na rynku pierwotnym, głównie remontów i modernizacji w obszarze rewitalizacji, a także rozpoznanie, czy uważają oni takie działania za atrakcyjne oraz wskazanie czynników, które mogłyby ich skłonić do zaangażowania się w takie działania;
- sprawdzenie wśród inwestorów rynku nieruchomości i deweloperów świadomości istnienia planu kompleksowej rewitalizacji Bytomia, poznanie ich opinii na temat poziomu atrakcyjności Bytomia jako miejsca inwestycji i opinii, w jaki sposób planowana rewitalizacja może wpłynąć na jego atrakcyjność inwestycyjną;
- rozpoznanie, jakie atrybuty miasta wpływają na ocenę jego atrakcyjności inwestycyjnej i co mogłyby wpłynąć na poprawę ich oceny;
- sprawdzenie czy i jakie rozpoznane we wcześniejszych badaniach postawy mieszkaniowe potencjalnych klientów mogą mieć wpływ na proces decyzyjny, co do miejsca, wielkości i rodzaju podejmowanej inwestycji oraz jakie inne czynniki wpływają na ten proces decyzyjny.

## Metodologia badania

Przeprowadzono badania jakościowe, metodą wywiadu bezpośredniego, indywidualnego, pogłębionego. Badanie realizowane było wśród osób pracujących na stanowiskach kierowniczych i decyzyjnych w firmach deweloperskich, inwestorów oraz pośredników w obrocie nieruchomościami z branży nieruchomości mieszkaniowych lub usługowych. Proces rekrutacji rozpoczął się od zakupu komercyjnej bazy przedsiębiorstw, z której wyselekcjonowane zostały firmy deweloperskie oraz inwestorzy z branży nieruchomości mieszkaniowych, usługowych. **Brane pod uwagę były jedynie przedsiębiorstwa, w których średnioroczne zatrudnienie jest nie mniejsze niż 50 osób oraz już działające w województwie śląskim lub planujące inwestycje w tym regionie.** Kolejnym krokiem w procesie rekrutacji był kontakt telefoniczny celem uzyskania zgody danego przedsiębiorstwa na udział w badaniu. Po jej uzyskaniu moderator ustalał z respondentem dogodny termin i miejsce wywiadu. Z racji tego, że baza firm spełniająca warunki brzegowe stawiane w raporcie metodologicznym nieznacznie przekraczała poziom wymaganej próby, Wykonawca kilkakrotnie nawiązywał kontakt z jednostkami spełniającymi stawiane warunki celem namówienia na udział w badaniu. Ostatecznie przeprowadzono 31 wywiadów, a lista przedsiębiorstw znajduje się w załączniku do przedmiotowego raportu.

## Wyniki badań

### Ocena Bytomia jako miejsca do inwestowania

Bytom jest obecnie dla większości uczestników badania nieatrakcyjnym miejscem do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe. Wynika to z wielu przyczyn. Głównym argumentem jest wizerunek miasta, który został utrwalony przez media w opinii zarówno mieszkańców Bytomia, okolicznych miast Metropolii, jak i potencjalnych inwestorów. Zniechęca do lokowania kapitału na terenie miasta również niski poziom bezpieczeństwa. Podkreślano, że Bytom powinien być atrakcyjny dla inwestorów ze względu na bliskość autostrad. Jednak utrudniony dojazd do Katowic i Gliwic, miast, które są pojemnymi i atrakcyjnymi rynkami pracy, pogłębia niekorzystny obraz potencjalnego miejsca do rozwoju budownictwa. Negatywnie na wizerunek miasta wpływają zaniedbane kamienice i ogrom mieszkań socjalnych w centrum.

Bytom jest miastem typowo poprzemysłowym. Respondenci akcentowali ryzyko inwestowania na terenach potencjalnie zagrożonych wystąpieniem osuwisk i innych skutków szkód górniczych. Ponadto potencjalni inwestorzy wskazywali na większy i lepszy wybór terenów do zainwestowania w budownictwo mieszkaniowe w miastach ościennych, m.in. Zabrze, Gliwicach, Świętochłowicach, Rudzie Śląskiej, które dodatkowo cieszą się lepszą opinią wśród potencjalnych nabywców mieszkań.

Uczestnicy wywiadu mają świadomość, że **w Bytomiu można bardzo tanio nabyć mieszkania do remontu, co niestety zniechęca do budowania nowych mieszkań, gdyż popyt kieruje się w znakomitej większości ku rynkowi wtórnemu**. Według respondentów niskie ceny mieszkań na rynku wtórnym mogą stanowić barierę dla rozwoju inwestycji rynku pierwotnego. Dodatkowo niekorzystny wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego ma polityka władz miasta w zakresie zbywania lokali komunalnych za ułamek wartości rynkowej. Powoduje to sytuację, że duża część potencjalnych inwestorów indywidualnych dąży do realizacji potrzeb mieszkaniowych poprzez najem lokalu komunalnego, aby potem go wykupić na własność.

**Część respondentów podkreślała, że niewielki odsetek mieszkań w zasobie o współczesnym standardzie, w pełni wyposażonych we wszystkie media, stanowi potencjał do rozwoju budownictwa mieszkaniowego.** Część osób zamieszkujących w mieszkaniach o niskim standardzie lub w budynkach zdekapitalizowanych może chcieć podwyższyć w przyszłości jakość zamieszkania poprzez nabycie mieszkania na rynku pierwotnym.

Niestety, z przeprowadzonych ankiet w ramach badania postaw mieszkaniowych wynika, że żaden z klientów Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie nie planuje kupna mieszkania na rynku pierwotnym, ale budowę domu zamierza zrealizować 4,5% badanych. Ponadto 7,7% planuje najem lokalu w prywatnym zasobie. W przypadku mieszkańców obszaru rewitalizacji zakup mieszkania na rynku pierwotnym planuje jedynie 2,2% ankietowanych, ale budowę domu zamierza zrealizować 10,6% badanych. Dodatkowo najmem lokali w prywatnym zasobie zainteresowanych jest 11,7% ankietowanych. 4,5% klientów Powiatowego Urzędu Pracy rozważa zakup mieszkania na rynku pierwotnym, a kolejne 4,5% budowę domu. Do najmu lokalu w prywatnym zasobie skłania się 13,6% badanych. Z przeprowadzonych analiz w ramach Zadania 1 wynika zatem, że istnieje zainteresowanie wśród ankietowanych realizacją budowy domu, co stanowi pewien potencjał dla firm deweloperskich w zakresie podaży domów jednorodzinnych, jako alternatywa dla prowadzenia indywidualnego

procesu inwestycyjnego przez planujących tą formę realizacji potrzeb mieszkaniowych. Duże zainteresowanie jest również najmem lokali, co jest dobrym sygnałem dla inwestorów, chcących realizować budownictwo na wynajem, bądź zainteresowanych nabyciem kamienicy w celu wynajmowania mieszkań.

Jednym z elementów decyzji lokalizacyjnych deweloperów jest ocena siły nabywczej potencjalnych klientów oraz pojemność rynku pracy. Ze względu na wysoki poziom bezrobocia oraz niski dochód rozporządzalny lokalnego społeczeństwa, deweloperzy mają negatywną opinię o potencjale inwestycyjnym Bytomia, obawiając się niewielkiego popytu ze strony mieszkańców na nowo realizowane projekty. Wyniki badania postaw mieszkaniowych potwierdzają te obawy w odniesieniu do nabywania lokali na rynku pierwotnym. Potencjał rynku może tkwić jednak w budowie domów jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej, bliźniaczej dla osób o średnich i wyższych dochodach.

Zdaniem respondentów, silną stroną Bytomia jest to, że jest starym miastem z dużą liczbą zabytkowych kamienic, które w większości niestety wymagają dzisiaj rewitalizacji. Lokale są w nich bardzo przestronne, co stanowi dużą zaletę tych zasobów. Ponadto **Bytom jest miejscem atrakcyjnym historycznie, ale nie wykorzystuje tego, nie nagłaśnia i nie promuje swych największych atutów.** Walorem centrum Bytomia jest jego infrastruktura urbanistyczna. To niejednokrotnie odgrywa bardzo dużą rolę przy decyzjach potencjalnych inwestorów. Ponadto wskazano, że atutem Bytomia jest industrialny charakter miasta, który należałoby w przyszłości wykorzystać.

**W opinii badanych dla rozwoju inwestycji mieszkaniowych niezbędne jest bezpieczeństwo w mieście.** Bytom musi stać się miastem bezpiecznym, przyjaznym, czystym. Wydaje się jednak, że opinie o liczbie zjawisk kryzysowych w Bytomiu są wśród respondentów przeskalowane. Są oparte bardziej o zasłyszane historyczne incydenty, niż o teraźniejszą ocenę prawdopodobieństwa wystąpienia sytuacji niepożądanych. Zgodnie z raportami policji liczba zdarzeń kryzysowych na terenie miasta maleje i nie odbiega od poziomu występującego w innych miastach.

Część respondentów nie słyszała o Programie Rewitalizacji Bytomia lub też ma jedynie świadomość istnienia programu, nie znając szczegółów planowanych działań. **Władze Gminy Bytom powinny zatem zwiększyć aktywność informacyjną skierowaną do deweloperów działających w Metropolii o planowanych działaniach rewitalizacyjnych w mieście.** W opinii osób znających założenia Programu Rewitalizacji Bytomia będzie on kluczowym elementem, mogącym podnieść atrakcyjność Bytomia. Jest to o tyle istotne, gdyż z jednej strony jest to miasto przemysłowe, z typowym środowiskiem porobotniczym, a z drugiej strony stan zasobów mieszkaniowych, wybudowanych w dużej części w XVIII i XIX wieku wymaga obecnie znaczących nakładów na likwidację luki remontowej. Niezbędna jest zarówno rewitalizacja społeczna, jak i infrastrukturalna.

Niestety, respondenci podkreślali, że o Programie Rewitalizacji mówi się już od 2013 roku i póki co nie ma żadnych zauważalnych zmian, nie polepszył się stan miasta. Przygotowania do Programu Rewitalizacji trwają zbyt długo. Zdaniem badanych, jeśli faktycznie będzie ta rewitalizacja dobrze przeprowadzona, to wpłynie pozytywnie na rozwój sektora mieszkaniowego. Respondenci byli zdania, że większa część środków powinna zostać przeznaczona na projekty twarde, a nie na miękkie. Należy też wdrożyć program społeczno-socjalny oraz zwiększyć przekaz informacyjny mieszkańcom o Programie Rewitalizacji. Niektórzy badani wskazali, że priorytetem powinna być w szczególności rewitalizacja śródmieścia, bo ono stanowi wizytówkę miasta.

Wydaje się, że opinia respondentów o rewitalizacji jedynie śródmieścia nie znajduje uzasadnienia, zarówno w doświadczeniach innych miast w Polsce, jak również z idei i założeń prowadzenia działań rewitalizacyjnych na świecie. Nie można również abstrahować od rewitalizacji społecznej, która prowadzona jest najczęściej w formie projektów miękkich. Niewskazane jest utożsamianie procesu rewitalizacji jedynie z działaniami remontowymi i modernizacyjnymi obiektów budowlanych.

Według części badanych, pomimo planowanych procesów rewitalizacyjnych, atrakcyjność inwestycyjna Bytomia nie będzie zbyt duża ze względu na prognozy demograficzne, które zakładają znaczące zmniejszenie się liczby mieszkańców, co może wpłynąć na skalę potencjalnego popytu mieszkaniowego. Biorąc pod uwagę obecną liczbę mieszkań w zasobie, mogą one zaspokoić przyszłe potrzeby mieszkańców.

Wydaje się, że wbrew opinii respondentów, realizacja procesów rewitalizacyjnych wybranych dzielnic zwiększy atrakcyjność miasta. Podjęte działania mogą być motorem rozwoju lokalnego, co z kolei może zahamować negatywne zjawisko migracji ludności.

**Z całą stanowczością podkreślano, iż prowadząc procesy rewitalizacyjne, szczególną uwagę trzeba poświęcić sektorowi mieszkaniowemu.** Ze względu na lokalizację wielu mieszkań w zabytkowych kamienicach trzeba o nie zadbać i wyeksponować jako walor tego miasta. Działania te mogą zmienić wizerunek Bytomia. Dlatego też niezbędna jest rewitalizacja tkanki mieszkaniowej, zarówno budynków pod względem technicznym, jak i wyposażenia budynków w infrastrukturę techniczną. Większość budynków w centrum miasta jest pozbawionych podstawowych urządzeń. Mieszkania na głównych ulicach (Piłsudskiego, Piekarska, Wrocławska) nie posiadają łazienki w mieszkaniu, toaleta znajduje się na klatce schodowej, a nawet poza budynkiem. Wiele mieszkań ogrzewanych jest piecem węglowym. Wskazane problemy zostały również zaakcentowane podczas badania ankietowego przez osoby uprawnione do lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, mieszkańców obszaru rewitalizacji, klientów Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz Powiatowego Urzędu Pracy.

Respondenci podkreślili, że proces rewitalizacji może wpłynąć pozytywnie na atrakcyjność inwestycyjną Bytomia, jeśli będzie wiązał się z remontem elewacji kamienic, które należą do gminy. Inwestorzy chętniej będą brać pod uwagę możliwość wyremontowania w nich mieszkań, jeśli nie będzie trzeba dodatkowo zmieniać całej elewacji, remontować klatki schodowej. Miasto polepszy wizerunek, jeśli budynki będą zadbane i wyremontowane, a to może przyciągnąć nowych inwestorów. Podkreślono, że aby uatrakcyjnić bytomski rynek mieszkaniowy, trzeba podnosić stan techniczny budynków nie tylko należących do gminy. Do tego niezbędne są nakłady na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych wszystkich właścicieli zasobów. Wskazano, że sami mieszkańcy wspólnot mieszkaniowych wydatkowali w ostatnich latach na stan techniczny i wygląd budynków ponad 100 milionów złotych.

**Zaakcentowano, że zrewitalizowane budynki polepszą jakość środowiska zamieszkania, co może przyciągnąć też nowych mieszkańców.** Gmina Bytom może dużo zrobić, aby uatrakcyjnić ten wizerunek, gdyż w dużej części jest właścicielem budynków w centrum miasta lub współwłaścicielem we wspólnotach mieszkaniowych. Niezbędne do tego są jednak odpowiednie środki finansowe, które miasto musi na ten cel przeznaczyć. Obok tych działań miasto powinno dążyć do przeniesienia mieszkań socjalnych z centrum Bytomia, bo jest ich stanowczo zbyt wiele w jednej lokalizacji. **Zaakcentowano, że powinien także powstać program wymiany źródeł ciepła w budynkach**

**mieszkalnych.** Podobnego zdania były ankietowane osoby uprawnione do lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, mieszkańcy obszaru rewitalizacji, klienci Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz Powiatowego Urzędu Pracy. Większość osób, które nie posiadały w lokalu centralnego ogrzewania, było zainteresowanych zmianą miejsca zamieszkania. Znaczenie centralnego ogrzewania jako niezbędny element instalacji w lokalu został udowodniony również w badaniu metodą conjoint (zadanie 2).

Wskazano, że obok rewitalizacji starych budynków, należy poddać remontom drogi, ulice, place, podwórka. Sami mieszkańcy budynków powinni zadbać w przyszłości o zrewitalizowaną substancję mieszkaniową, przeciwstawiając się potencjalnym aktom wandalizmu ze strony innych mieszkańców kamienicy. Aby zmienić wizerunek, niezbędne jest zatem obywatelskie wsparcie i zaangażowanie zarówno ze strony mieszkańców, jak i Władz Miasta.

Ponadto, należałoby zintensyfikować promocję miasta, chociażby poprzez zwiększenie liczby wycieczek organizowanych przez Biuro Promocji Miasta. Ofertę tę należałoby również rozszerzyć na szkoły spoza Bytomia, tak, aby pokazać potencjalnym przyszłym mieszkańcom Bytomia walory miasta i jego historię. Pozwoliłoby to uniknąć w przyszłości budowania wizerunku Bytomia wśród młodych osób jedynie na przekazy medialnym.

Podkreślono, że ważnym atutem Bytomia jest bliskość Katowic i Gliwic. Aby go zdyskontować, należy polepszyć jakość połączeń komunikacyjnych z tymi dwoma największymi w okolicy rynkami pracy. Uwypuklono słabość połączeń kolejowych pomiędzy innymi miastami. Wskazano potrzebę polepszenia komunikacji drogowej pomiędzy dzielnicami, w szczególności pomiędzy Miechowicami, a centrum Bytomia. Pozwoliłoby to uatrakcyjnić rynek mieszkaniowy w tej dzielnicy. Zasygnalizowano potrzebę budowy obwodnicy miasta.

Podkreślono, że wiele zależy od tego, co i z jakim skutkiem zrobi gmina, bo mieszkańcy są najważniejszym atrybutem miasta dla inwestorów. Trzeba stworzyć optymalne warunki do życia, aby dotychczasowi mieszkańcy realizowali potrzeby mieszkaniowe na terenie Bytomia. Miasto musi priorytetowo potraktować projekty związane z infrastrukturą wolnego czasu. Dzisiaj nie jest już możliwe realizowanie funkcji mieszkaniowej bez towarzyszącej infrastruktury rekreacyjno- sportowej.

Bezwzględnie miasto musi podjąć też wszelkie możliwe działania zmierzające do zwiększenia bezpieczeństwa na terenie miasta. Bez tego nie będzie inwestorów, nowych mieszkańców, rozwoju gospodarczego i społecznego. Wraz ze wzrostem bezpieczeństwa pojawią się nowe inicjatywy prywatne, powstaną miejsca spotkań w formie kawiarni, restauracji, co stworzy większy wachlarz możliwości spędzania wolnego czasu, pośrednio wpływając na przeobrażenia społeczne mieszkańców Bytomia.

Dla inwestorów szczególnie ważnym atrybutem jest stałość przepisów i łatwość pozyskiwania różnego rodzaju decyzji. Dlatego też należy stworzyć klimat do inwestowania na terenie miasta poprzez przychylność i kompetencje urzędników w zakresie obsługi administracyjnej procesu inwestycyjnego.

**Ponadto Gmina Bytom powinna zwiększyć podaż terenów na lokalnym rynku nieruchomości, tworząc tym samym atrakcyjną ofertę dla potencjalnych inwestorów.** Władze miasta muszą być też zainteresowane współpracą z inwestorami i otwarte na innowacyjne rozwiązania.

Podkreślano, że priorytetem dla Władz Miasta powinno być zatrzymanie młodych osób na terenie miasta. Największym problemem jest to, że wszyscy, którzy się wykształcili, wyjechali z Bytomia. Dobrym pomysłem byłoby też przywrócenie w Bytomiu wyższej szkoły, która



sprowadziłaby młodzież na wzór Rybnika (prężnie działający Uniwersytet Ekonomiczny i Politechnika Śląska, nieustannie wspierane przez miasto), czy w Gliwicach (Politechnika Śląska). Miasto tętniłoby życiem, a inwestorzy wzięliby pod uwagę mieszkania właśnie dla studentów.

Niezbędnym czynnikiem do przyciągnięcia nowych inwestorów na rynek budownictwa mieszkaniowego jest również podjęcie wszechstronnych działań ze strony Władz Miasta na rzecz zwiększenia pojemności lokalnego rynku pracy oraz aktywizacji zawodowej bezrobotnych.

## Zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem środków finansowych w przedsięwzięcia mieszkaniowe w Bytomiu

Część badanych inwestorów i deweloperów realizowała różnego typu inwestycje w sektorze mieszkaniowym w Bytomiu. Były to zarówno projekty związane z budownictwem mieszkaniowym (głównie o charakterze domów jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej, bliźniaczej), nabywaniem budynków, ich remontem i wynajmem lub sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych, modernizacją kamienic.

Inwestowaniem w sektorze mieszkaniowym w Bytomiu zajmuje się spółka TBS, która jest własnością Gminy Bytom. Spółka TBS realizuje budownictwo mieszkaniowe w formie budynków od 3 do 8 pięter w dzielnicy Szombierki i Miechowice. Spółka posiada także kilka kamienic w centrum miasta, w których przeprowadzono działania rewitalizacyjne. Zarząd TBS ma świadomość, że ankietowani w zadaniu 1 w 52,0% byłiby zainteresowani w przyszłości propozycją najmu nowego lokalu w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w zamian za zwolnienie lokalu przydzielonego przez Gminę Bytom. Aż 71,4% uczniów i studentów byłoby skłonnych w przyszłości nająć nowy lokal w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w zamian za zwolnienie przydzielonego wcześniej lokalu przez Gminę Bytom. Zainteresowanie tą formą realizacji potrzeb wyraziło również 66,7% bezrobotnych oraz 63,6% osób opiekujących się domem. Niestety, z badań wynika, że w przypadku osób bezrobotnych i opiekujących się domem, zainteresowanie najmem lokalu w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego nie idzie w parze z chęcią ponoszenia w przyszłości wyższych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego. Jedynie w przypadku uczniów i studentów chęć podwyższenia jakości zamieszkania poprzez najem mieszkania społecznego jest w części zbieżna z deklaracjami o gotowości ponoszenia w przyszłości wyższych kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Wynika z tego, że istnieje potencjał rozwoju budownictwa społecznego na terenie Gminy Bytom, głównie dla osób młodych.

Dwóch badanych deweloperów zrealizowało na terenie miasta inwestycje w formie budynków mieszkaniowych w zabudowie szeregowej, na które było duże zainteresowanie, spowodowane głównie niską ceną, atrakcyjną lokalizacją i dobrym dojazdem. Inny inwestor nabył budynek, przeprowadził remont kapitalny i na jednym z pięter stworzył ofertę mieszkań jednopokojowych na wynajem o wysokim standardzie, włącznie z klimatyzacją. Inny inwestor wybudował w tym roku domy jednorodzinne, które szybko znalazły nabywców. Inny respondent realizuje budowę domów prefabrykowanych na zlecenie właścicieli nieruchomości gruntowych. Jeden z uczestników badania nabył również nieruchomość zabudowaną i obecnie rozważa zagospodarowanie nieruchomości pod usługi lub mieszkania.

Pozostali uczestnicy badania nie inwestowali na terenie Bytomia w sektorze mieszkaniowym ze względu na niską ocenę atrakcyjności miasta dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego. Wskazywano na zbyt wysokie obecnie ryzyko inwestowania na pierwotnym rynku mieszkaniowym w tym mieście.

Inwestorzy, którzy realizowali już przedsięwzięcia mieszkaniowe w Bytomiu w najbliższych latach zamierzają nadal być aktywnymi uczestnikami rynku budowlanego i rynku mieszkaniowego. Spółka TBS zamierza zrealizować inwestycje budownictwa wielorodzinnego. Ma w tej chwili przygotowane 3 projekty budowlane na terenie Bytomia, łącznie na około 100 mieszkań. Powodzenie inwestycji będzie zależało jednak od możliwości stworzenia odpowiedniego montażu finansowego dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego w formie budowy mieszkań na wynajem dla osób o średnich dochodach. TBS planuje pozyskać 30% kapitału od właściciela spółki, czyli Gminy Bytom, około 20-30% od najemców w formie partycypacji, a pozostałą część poprzez finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Z powodu dużego zainteresowania podażą nowych mieszkań, inwestorzy prywatni planują realizację kolejnych przedsięwzięć mieszkaniowych. Jeszcze w tym roku jeden z deweloperów zamierza rozpocząć budowę budynku wielorodzinnego, a kolejny kontynuuje budowę budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Inwestor ten ma potencjał terenowy na budowę około 600 mieszkań. Planuje budowę mieszkań na sprzedaż, w dobrym standardzie. W założeniu Inwestorów klientami docelowymi mają być młodzi ludzie z dziećmi. Zamierzeniem deweloperów jest przyciągnięcie młodego pokolenia do Bytomia. Jeden z inwestorów zainteresowany jest nabyciem budynku na terenie Bytomia i wynajmem lokali. Zainteresowana realizacją budowy domów jest również firma budująca budynki z prefabrykatów, która do tej pory nie uczestniczyła w procesie inwestycyjnym na terenie Bytomia. Inny inwestor, który również do tej pory nie inwestował na terenie Bytomia, zainteresowany byłby budową domów jednorodzinnych, domów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej na sprzedaż w standardzie dostosowanym do młodych ludzi z dziećmi.

Inwestorzy, którzy ulokowali kapitał w mieszkania na wynajem nie wykluczają kolejnych inwestycji w przyszłości, uzależniają jednak decyzję inwestycyjną od szybkości skomercjalizowania obecnej oferty mieszkaniowej oraz poziomu przyszłego popytu mieszkaniowego. Obecny uważają za niewielki, co znacząco wydłuża czas związany z pozyskaniem najemcy na lokale o współczesnym standardzie, negatywnie wpływając na stopę zwrotu z inwestycji. **Zaniepokoiły ich wyniki badań ankietowych, w których większość ankietowanych chciałaby w przyszłości ponosić niższe koszty utrzymania mieszkania niż dotychczas. Inwestorzy mieli ponadto świadomość, że respondenci jedynie w 30% byłiby skłonni ponosić koszty utrzymania mieszkania na poziomie 500 zł i więcej, a zdolność do ponoszenia kosztów na poziomie 800 zł i więcej zadeklarował jedynie co dwudziesty ankietowany. Jednak słusznie zauważyli, że respondentami w badaniu byli klienci Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, Powiatowego Urzędu Pracy, najemcy zasobu mieszkaniowego gminy oraz osoby oczekujące na lokal z tego zasobu. Inwestorzy nie oczekują, że w przyszłości ta grupa badanych będzie ich klientami.**

Pozostali inwestorzy, którzy do tej pory nie inwestowali w Bytomiu nie są w najbliższej przyszłości zainteresowani wejściem na rynek bytomski, gdyż w ich opinii potencjał miasta jest za niski, czego zewnętrznym przejawem jest duża liczba pustostanów na rynku mieszkaniowym, na które nie ma popytu. Wyniki badań jedynie utwierdziły ich w tym postanowieniu.

Według większości respondentów realizowane przez Gminę Bytom badania dotyczące postaw mieszkaniowych mogą mieć wpływ na decyzję o miejscu i rodzaju inwestycji w przyszłości, gdyż zdiagnozują preferencje mieszkaniowe lokalnej społeczności. Wyniki przeprowadzonych badań pozwolą lepiej zaprojektować przyszłe działania budowlane na lokalnym rynku. Zdaniem respondentów, po przeanalizowaniu wyników badania, Gmina Bytom powinna wyjść z propozycją współpracy z inwestorami. Jednakże, według inwestorów, główny wpływ na realizację inwestycji będzie miała opłacalność finansowa przedsięwzięcia. Jeśli nie będzie możliwy do osiągnięcia odpowiedni poziom zysku z projektu, nie podejmą decyzji inwestycyjnej. Dla innych badanych przeprowadzone badania diagnostyczne postaw mieszkaniowych nie będą miały obecnie wpływu na miejsce i rodzaj inwestycji, gdyż inwestorzy nabyli już wcześniej tereny inwestycyjne, które zamierzają zabudować. Jedynie niewielka część inwestorów nie będzie przywiązywać zbyt dużej wagi do wyników badania postaw mieszkaniowych lokalnej społeczności.

Badani zgodnie podkreślili, że o realizacji inwestycji, jej lokalizacji oraz rodzaju decyduje przede wszystkim rentowność projektu. Wpływ na stopę zwrotu z inwestycji ma siła nabywca potencjalnych klientów, gdyż przekłada się ona na szybkość sprzedaży czy wynajmu mieszkań z oferty. Część badanych podejmuje decyzję w oparciu o analizę SWOT, diagnozując silne i słabe strony, szanse i zagrożenia rynku mieszkaniowego. Inwestorzy analizują potrzeby lokalnego rynku, możliwości zrealizowania danych inwestycji w odniesieniu do oferty sprzedaży gruntów i ich lokalizacji, oferty sprzedaży budynków i koniecznych nakładów na remonty substancji mieszkaniowej. Brana pod uwagę jest również atrakcyjność dojazdu do nieruchomości, poziom uzbrojenia działek, ulgi dla inwestorów. Preferowane są lokalizacje inwestycji mieszkaniowych w cichych, spokojnych, czystych dzielnicach, z łatwym dostępem do terenów zielonych, odpowiednią infrastrukturą społeczną, bliskością miejsc do spędzania czasu wolnego i oczywiście z dobrym dostępem połączeń komunikacyjnych między miastami ościennymi. Inwestorzy wskazywali również na znaczenie cen działek budowlanych.

Respondenci badania byli zgodni co do potencjału Bytomia w kontekście popytu na rynku nieruchomości. Przeważająca część uczestników wywiadów ocenia potencjał popytowy na bardzo niskim poziomie. Mieszkańcy Bytomia nie mają zbyt dużej siły nabywczej, co przekłada się na nierównowagę na rynku nieruchomości, gdyż podaż mieszkań jest znacząco wyższa od efektywnego popytu. Powoduje to wydłużenie czasu wyprzedzaży oferty mieszkaniowej.

Wskazano również, że wpływ na wielkość popytu mieszkaniowego ma lokalna polityka mieszkaniowa w zakresie sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatą. Część najemców lokali z zasobu mieszkaniowego gminy preferuje wykup najmowanego lokalu za ułamek wartości rynkowej nieruchomości, pomimo złego stanu technicznego budynku oraz niskiego standardu lokalu, niż zrealizowanie popytu na mieszkania o lepszej jakości, ale sprzedawane za cenę rynkową. Działania gminy w tym obszarze uznano za psucie rynku mieszkaniowego, zarówno w odniesieniu do obniżania w ten sposób potencjalnego popytu mieszkaniowego, jak i kreowania poziomu cen mieszkań na rynku wtórnym. Argumentowano to tym, iż mieszkania o niskiej jakości nabyte od gminy za cenę znacząco niższą od wartości rynkowej, wprowadzone mogą być po upływie 5 lat na rynek nieruchomości mieszkaniowych po niskiej cenie ofertowej ze względu na jakość mieszkania oraz stan techniczny budynku. Przyczynia się to do obniżania średniej ceny rynkowej mieszkań na rynku wtórnym, co stanowi przeszkodę w rozwoju pierwotnego rynku mieszkaniowego. Inwestorzy działający na rynku pierwotnym mieszkań, ze względu na dużą konkurencję w zakresie liczby ofert

mieszkań do sprzedaży na rynku wtórnym, przy bardzo atrakcyjnej cenie, nie są w stanie konkurować ofertą nowych lokali mieszkalnych z ceną dwukrotnie wyższą. Dlatego też wybierają budowę apartamentów, domów jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, gdyż w tym obszarze rynku nie mają konkurencji w postaci niskich cen na rynku wtórnym mieszkań, gdyż rynek wtórny takiej oferty nie posiada.

W opinii respondentów, rynek mieszkaniowy w Bytomiu jest rynkiem dwóch biegunów. Na rynku wtórnym można nabyć mieszkanie o niskim standardzie i w niskiej cenie, a rynek pierwotny rozwija się w obszarze luksusowych apartamentów, bądź domów jednorodzinnych, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej.

Z doświadczeń deweloperów wynika, że niskie ceny na rynku wtórnym wywierają w ewidentny sposób presję na możliwe do uzyskania ceny na rynku pierwotnym. Inwestorzy zmuszeni są zatem zbywać budynki szeregowe wybudowane na terenie Bytomia za cenę niższą od tych, jakie uzyskują z podobnego projektu w innych miastach Metropolii, co wpływa na stopę zwrotu z inwestycji w Bytomiu.

Potencjał rozwoju pierwotnego rynku mieszkaniowego uzależniony jest od poziomu ryzyka inwestycyjnego. Największym ryzykiem dla deweloperów są szkody górnicze. Przekłada się to na koszt fundamentów, który jest dużo wyższy niż w przedsięwzięciach prowadzonych w innych miastach. Nieprzewidywalna jest też stopa zwrotu z inwestycji ze względu na presję potencjalnych nabywców na obniżenie ceny transakcyjnej w stosunku do ceny ofertowej projektu. Przy utrzymywaniu cen ofertowych wybudowanych domów na poziomie zapewniającym deweloperowi osiągnięcie planowanej stopy zwrotu z inwestycji, która wynika bezpośrednio z podjętego ryzyka inwestycyjnego, oferta najczęściej nie jest akceptowana przez stronę popytową, co znacząco wydłuża czas ekspozycji rynkowej zrealizowanego przedsięwzięcia, wpływając tym samym na płynność finansową inwestora. Ryzyko tworzy zatem brak odpowiedniej siły nabywczej lokalnej społeczności, przy jednoczesnych niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Inwestorzy dostrzegają potencjał w grupie seniorów o wysokich emeryturach jako potencjalnych nabywców mieszkań o współczesnym standardzie, którzy chcieliby zamieszkać w budynkach o pełnym wyposażeniu i bez barier architektonicznych.

Klientami mieszkań na wynajem wybudowanych w ramach spółki TBS są osoby średnio zamożne. Mieszkania są przystosowane zarówno do osób starszych, jak i młodszych. Dużą grupą odbiorców są osoby na początku swojego dorosłego życia, gdzie rodzice partycypują w mieszkaniu dla młodych i świeżo poślubionych małżonków.

Według części respondentów rynek mieszkaniowy w Bytomiu ma olbrzymi potencjał rozwoju, gdyż zapotrzebowanie na mieszkania nowe, dobrze wyposażone, ale w przystępnych cenach jest duże. Wskazano na potencjał istniejącego zasobu mieszkaniowego, w szczególności w zabytkowych kamienicach, który gdyby został zrewitalizowany, mógłby stanowić atrakcyjną ofertę mieszkań na rynku wtórnym, nie tylko dla rdzennych mieszkańców, ale również dla osób spoza Bytomia. Największy potencjał stanowi zasób mieszkaniowy gminy, który w przypadku wyremontowania znacząco zwiększyłby estetykę miasta, w szczególności centrum, a ponadto byłby atrakcyjny dla realizowania potrzeb mieszkaniowych. Dodatkowo wynajem lokali użytkowych należących do gminy mógłby rozwinąć lokalną przedsiębiorczość.

Według drugiej połowy respondentów rynek mieszkaniowy w Bytomiu w tej chwili nie ma potencjału rozwoju. Miasto jest mało atrakcyjne. Musi najpierw poprawić się wizerunek oraz sytuacja gospodarcza i finansowa miasta.

Inwestorzy oczekiwali od Gminy Bytom stworzenia warunków do rozwoju rynku mieszkaniowego, poprzez zapewnienie odpowiedniego środowiska zamieszkania. Wskazano na konieczność rozwoju rynku pracy, przestrzeni wolnego czasu, podjęcia działań zwiększających poziom bezpieczeństwa w mieście, polepszenia połączeń komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami oraz z miastami ościennymi. Kierunkiem działań gminy powinno być również zagospodarowanie terenów pokopalnianych w kierunku budowy, czy też rozbudowy struktury mieszkaniowej, gdyż na terenie miasta brakuje terenów budowlanych.

Inwestorzy przede wszystkim oczekują od gminy uzbrojenia terenów, a potem przejęcia infrastruktury np. drogowej. Gmina powinna też uzupełniać infrastrukturę techniczną na terenach zabudowanych, które nie są wyposażone do tej pory np. w infrastrukturę kanalizacyjną, deszczową. Gmina powinna też tworzyć podaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, zarówno na sprzedaż, ale przede wszystkim oddawanych w użytkowanie wieczyste, co znacząco zmniejszyłoby koszty początkowe inwestycji mieszkaniowych. Dla realizacji nowych przedsięwzięć mieszkaniowych niezbędny jest popyt mieszkaniowy. Dlatego za bardzo istotne inwestorzy uznali konieczność prowadzenia przez gminę szeroko zakrojonych działań marketingowych, które przyczyniłyby się do zmiany opinii o Bytomiu. Należy również polepszyć wygląd miasta, w szczególności poprzez rewitalizację budynków z zasobu mieszkaniowego gminy. Pożądane jest także rozwiązanie problemu lokali socjalnych w centrum miasta. Urząd Miejski w Bytomiu powinien również podjąć kroki w dziedzinie komunikacji i przyciągania inwestorów, być przychylny inwestorom, zapewnić sprawną obsługę procesu inwestycyjnego pod względem administracyjnym.

## Możliwość realizacji przez przedsiębiorstwa innych form aktywności w sektorze mieszkaniowym

Na pytanie czy przedsiębiorstwa biorą również pod uwagę możliwe inne formuły realizacji przedsięwzięć budowlanych, np. w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, koncesji na roboty budowlane lub usługi, w formie współpracy ze spółkami Gminy Bytom, kooperatyw mieszkaniowych większość uczestników badania nie przewiduje realizacji takich działań. **Jedynie 1/3 inwestorów jest otwartych na wszelkiego rodzaju propozycje w tym zakresie ze strony Władz Miasta, w tym spółka miejska TBS.** Spółka TBS, która dotychczas inwestycje realizowała sama, obecnie planuje w dzielnicy Bobrek zrealizować budowę domów jednorodzinnych z partnerem prywatnym.

**Większość przedsiębiorstw, nie bierze pod uwagę możliwość realizacji działań alternatywnych do inwestycji budownictwa mieszkaniowego, np.: zakup istniejącego budynku i jego remont lub modernizację np. w obszarze rewitalizacji.** Niewielka część inwestorów jest otwarta na rozmowy i negocjacje z Władzami Miasta we wskazanym zakresie. Podkreślono, że możliwe byłyby przedsięwzięcia zakupu kamienicy w centrum miasta, wykonanie remontu i przeznaczenie powierzchni pod wynajem długoterminowy, zarówno mieszkaniowy, jak i komercyjny. Inwestorzy zainteresowani byłiby zarówno zakupem budynków Gminy Bytom, jak i prywatnych, najlepiej bez mieszkańców. **Prowadzenie działalności remontowo-modernizacyjnej w obszarze rewitalizacji bez**

nabywania budynków spotkało się z niskim zainteresowaniem inwestorów, gdyż większość z nich nie ma doświadczenia w bezpośredniej realizacji prac remontowo-modernizacyjnych. Zainteresowana tą działalnością jest spółka TBS, która już takie przedsięwzięcia na obszarze rewitalizacji prowadziła.

**Niewielu inwestorów uczestniczących w wywiadach jest zainteresowanych nabywaniem od Gminy Bytom w przetargu budynków do remontu i tworzenia w nich mieszkań na wynajem. Jedynie kilku inwestorów rozważyłoby wybudowanie budynku na wynajem, gdzie najemcą byłaby Gmina Bytom i miałyby prawo podnająć lokale wskazanym osobom.** Podmioty chętne do współpracy w tym zakresie akcentowały, że Gmina Bytom byłaby gwarantem dla inwestora, co znacząco zmniejszyłoby ryzyko inwestycji. Niezbędnym elementem do tego typu działań byłoby ustalenie właściwych stawek czynszu, które zapewniłyby inwestorowi osiągnięcie założonej stopy zwrotu z inwestycji.

**Zdaniem znakomitej większości respondentów inwestycje z dodatkowym elementem społecznym (fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne, organizacje filantropijne) nie mogą być atrakcyjne dla przedsiębiorstw.** Mogłyby być atrakcyjne, ale tylko wtedy, gdyby przynosiły zysk. Deweloperzy wskazywali, że głównym celem prowadzenia przedsięwzięć inwestycyjnych jest osiągnięcie maksymalnego zysku z projektu. Nikt z respondentów nie realizował do tej pory inwestycji z dodatkowym elementem społecznym. Znakomita większość uczestników wywiadu uznała, że dywidenda społeczna w branży deweloperskiej nie odgrywa żadnej istotnej roli. Dlatego też większość przedsiębiorstw nie jest skłonna prowadzić na obszarach rewitalizowanych takich inwestycji, gdyż byłyby to absolutnie nieopłacalne. Podkreślano, że już dzisiaj inwestycje na rynku mieszkaniowym w Bytomiu obciążone są dużym ryzykiem i przynoszą niższą stopę zwrotu z inwestycji niż w innych miastach. Kilku inwestorów było otwartych na taką formę inwestycji w przyszłości, pod warunkiem, że Gmina Bytom przedstawiłaby interesującą propozycję w tym zakresie. Jeden z inwestorów byłby w stanie wybudować obiekt z mieszkaniami na wynajem za poziom czynszu niższy od rynkowego. Ponadto, ze względu na specyfikę działalności, zainteresowana takimi inwestycjami jest spółka TBS. W przypadku, gdy Rada Miasta wyznaczy obszar, na którym znajdują się kamienice o nieuregulowanym stanie prawnym (których właściciele powinni mieć ponad sto lat), jako obszar rewitalizacji, TBS może doprowadzić do komunalizacji kamienic, które po wyremontowaniu wynajmie, osiągając tym samym dodatkowy efekt społeczny – dodatkowa powierzchnia najmu, zwiększona estetyka budynku i otoczenia.

Reasumując, **Gmina Bytom może liczyć na współpracę z niewielką liczbą inwestorów prywatnych w ramach mieszkalnictwa dla osób o niskich dochodach.** Jeden z inwestorów byłby skłonny wynajmować mieszkania za niższy czynsz od rynkowego, a drugi zaoferować tanie, ekologiczne domy o niskim zużyciu energii cieplnej. Trzeci inwestor otwarty jest na wszelkie propozycje ze strony gminy. Pozostali uczestnicy rynku budowlanego i rynku nieruchomości, którzy wzięli udział w badaniu, na dzień dzisiejszy nie widzą możliwości współpracy w tym obszarze z Gminą Bytom.

## Podsumowanie

Bytom jest dla większości uczestników badania nieatrakcyjnym miejscem do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe. Wynika to głównie ze złego wizerunku miasta, zaniedbanych kamienic, poziomu bezpieczeństwa. Niskie ceny mieszkań na rynku wtórnym stanowią barierę dla rozwoju inwestycji rynku pierwotnego. Dodatkowo wysoki poziom bezrobocia oraz niski dochód rozporządzalny lokalnego społeczeństwa obniża potencjał inwestycyjny Bytomia. Według respondentów realizacja Programu Rewitalizacji Bytomia może zwiększyć atrakcyjność Bytomia. Podkreślili, że niezbędna jest zarówno rewitalizacja społeczna, jak i infrastrukturalna, ale przygotowania do Programu Rewitalizacji trwają zbyt długo. Zaakcentowano, że zrewitalizowane budynki polepszą znacząco jakość środowiska zamieszkania, co może przyciągnąć też nowych mieszkańców. Dodatkowo priorytetowo należy potraktować projekty związane z infrastrukturą wolnego czasu. Bezwzględnie miasto musi podjąć też wszelkie możliwe działania zmierzające do zwiększenia bezpieczeństwa na terenie miasta.

Część badanych inwestorów i deweloperów realizowała różnego typu inwestycje w sektorze mieszkaniowym w Bytomiu. Były to zarówno projekty związane z budownictwem mieszkaniowych, nabywaniem budynków, ich rewitalizacją i wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych. Inwestorzy, którzy realizowali już przedsięwzięcia mieszkaniowe w Bytomiu w najbliższych latach zamierzają nadal być aktywnymi uczestnikami rynku budowlanego i rynku mieszkaniowego. Według większości respondentów realizowane przez Gminę Bytom badania dotyczące postaw mieszkaniowych mogą mieć duży wpływ na decyzję o miejscu i rodzaju inwestycji w przyszłości, gdyż wskażą preferencje mieszkaniowe lokalnej społeczności. Badani zgodnie podkreślili, że o realizacji inwestycji, jej lokalizacji oraz rodzaju decyduje przede wszystkim rentowność projektu. Wpływ na stopę zwrotu z inwestycji ma siła nabywcza potencjalnych klientów oraz szybkość sprzedaży czy wynajmu mieszkań z oferty. Przeważająca część uczestników wywiadów ocenia potencjał popytowy na bardzo niskim poziomie. Mieszkania nabywają głównie mieszkańcy Bytomia. Z doświadczeń deweloperów wynika, że niskie ceny na rynku wtórnym wywierają presję na możliwe do uzyskania ceny na rynku pierwotnym. Największym ryzykiem dla deweloperów są szkody górnicze oraz trudności w znalezieniu nabywców.

**Uczestnicy wywiadów podkreślali, że wyniki badań ankietowych przeprowadzonych w ramach zadania 1 nie wskazują na przyszłą aktywność ankietowanych na rynku mieszkaniowym. Podkreślono, że duży odsetek deklaracji o chęci najmu mieszkania o współczesnym standardzie nie pokrywa się z chęcią ponoszenia wyższych kosztów związanych z usługami mieszkaniowymi. Dlatego też preferencje badanych raczej nie spowodują wzrostu realnego popytu na rynku mieszkaniowym, a więc nie wpłyną również na proces decyzyjny inwestorów.**

Kierunkiem działań gminy powinno być zagospodarowanie terenów pokopalnianych, gdyż na terenie miasta brakuje terenów budowlanych. Inwestorzy przede wszystkim oczekują od Gminy Bytom uzbrojenia terenów. Inwestorzy uznali za konieczność prowadzenie przez gminę szeroko zakrojonych działań marketingowych, które przyczyniłyby się do zmiany opinii o Bytomiu. Oczekują również polepszenia wyglądu miasta, w szczególności poprzez rewitalizację budynków z zasobu mieszkaniowego gminy. Pożądane jest także rozwiązanie problemu lokali socjalnych w centrum miasta.

Większość przedsiębiorstw nie przewiduje realizacji przedsięwzięć budowlanych w innych formułach (np. w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, koncesji na roboty budowlane) oraz realizacji działań alternatywnych do inwestycji budownictwa mieszkaniowego, np.: zakup istniejącego budynku i jego remont lub modernizację np. w obszarze rewitalizacji. Prowadzenie działalności remontowo-modernizacyjnej w obszarze rewitalizacji bez nabywania budynków spotkało się z nikłym zainteresowaniem inwestorów, gdyż większość z nich nie ma doświadczenia w bezpośredniej realizacji prac remontowo-modernizacyjnych.

Zdaniem znakomitej większości respondentów inwestycje z dodatkowym elementem społecznym nie mogą być atrakcyjne dla przedsiębiorstw. Nikt z respondentów nie realizował do tej pory inwestycji z dodatkowym elementem społecznym. Znakomita większość uczestników wywiadu uznała, że dywidenda społeczna w branży deweloperskiej nie odgrywa żadnej istotnej roli.

Niewielu inwestorów uczestniczących w wywiadach jest zainteresowanych nabywaniem od Gminy Bytom w przetargu budynków do remontu i tworzenia w nich mieszkań na wynajem. Niewielu inwestorów rozważyłoby również wybudowanie budynku na wynajem, gdzie najemcą byłaby Gmina Bytom i miałyby prawo podnająć lokale wskazanym osobom.



## Scenariusz wywiadu

### Uwagi dla moderatora!

- Proszę pamiętać, że głównym celem rozmowy jest uzyskanie wiedzy na temat **postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów**.
- Proszę dać respondentowi możliwość rozwinięcia swojej odpowiedzi. Proszę nie przerywać badanemu, ale stale słuchać i weryfikować czy pojawiły się odpowiedzi na pytania pomocnicze z sekcji „proszę dowiedzieć się”. Jeśli nie, **proszę o to dopytać**.
- Jeśli jakiś (nieuwzględniony w scenariuszu) poruszony przez badanego wątek okaże się interesujący, ważny dla respondenta i **ściśle powiązany z głównym celem rozmowy** – proszę go rozwinąć.

Dzień dobry, nazywam się ... Spotkaliśmy się dzisiaj, aby porozmawiać o rynku nieruchomości i budownictwie mieszkaniowym w Bytomiu. Na początek...

#### A. .... proszę opowiedzieć kilka zdań o profilu i zakresie działalności przedsiębiorstwa.

*Blok wprowadzający, mający na celu nawiązanie relacji między badanym i moderatorem oraz zachęcenie badanego do swobodnej rozmowy. Jeśli badany nie będzie wiedział co powiedzieć – proszę zapytać w czym specjalizuje się jego przedsiębiorstwo, jakie rodzaje inwestycji realizuje, jaka jest pozycja badanego w przedsiębiorstwie, czym osobiście się zajmuje.*

#### B. Proszę opowiedzieć jak ocenia Pan/i Bytom, jako miejsce do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe?

Proszę dowiedzieć się:

- *Jaka jest ogólna opinia na temat atrakcyjności Bytomia dla inwestorów i z czego ona wynika?*
- *Jakie atrybuty miasta są szczególnie istotne dla inwestorów oraz jak wpływają na postrzeganie przez nich Bytomia (które wpływają korzystnie, a które negatywnie)?*
- *Czy respondent słyszał o Programie Rewitalizacji Bytomia? Jak respondent ocenia tego rodzaju inicjatywy w kontekście rozwoju sektora mieszkaniowego?*
- *W jaki sposób planowana rewitalizacja może wpłynąć na atrakcyjność inwestycyjną Bytomia?*
- *Co Gmina Bytom powinna zrobić, aby wpłynąć na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej w oczach inwestorów mieszkaniowych?*

#### C. Czy przedsiębiorstwo jest zainteresowane inwestowaniem w sektorze mieszkaniowym w Bytomiu?

Proszę dowiedzieć się:

- *Czy przedsiębiorstwo realizowało już budownictwo mieszkaniowe w Bytomiu? Jeśli tak to w jakiej zabudowie, lokalizacji? Jeśli nie to dlaczego nie inwestowano do tej pory?*
- *Czy zamierza budować mieszkania w najbliższych latach w Bytomiu? Jeśli tak to jakie – na sprzedaż czy wynajem, w jakim typie zabudowy, w jakim standardzie? Jeśli nie to dlaczego?*

- *Czy badania np. realizowane przez Gminę Bytom dotyczące badań diagnostycznych postaw mieszkaniowych mogą mieć wpływ na decyzję o miejscu i rodzaju inwestycji?*
- *Co wpływa na decyzję przedsiębiorstwa o realizacji inwestycji, jej rodzaju i lokalizacji?*
- *Jak oceniany jest potencjał Bytomia w kontekście popytu na rynku nieruchomości (pojemność rynku, siła nabywcza mieszkańców, czas wyprzedaży oferty)?*
- *Jak oceniany jest Bytom w kontekście cen na rynku wtórnym i możliwych do uzyskania cen na rynku pierwotnym?*
- *Jak oceniany jest Bytom w kontekście ryzyka inwestycyjnego? Które rodzaje ryzyka są szczególnie eksponowane przez inwestorów w procesie inwestowania w Bytomiu?*
- *Jaki jest wizerunek klienta w Bytomiu wśród inwestorów, jakie grupy docelowe dla swoich inwestycji dostrzegają w tym mieście?*
- *Czy rynek mieszkaniowy w Bytomiu w opinii respondenta ma potencjał rozwoju? Jeśli tak, to co stanowi ten potencjał? Jak ten potencjał zamienić w motor rozwoju rynku?*
- *Jakich działań oczekiwałby inwestor od gminy Bytom mający zamiar realizować budownictwo mieszkaniowe na tym terenie (przetargi na tereny mieszkaniowe, uzbrojenie terenów, inne – jakie?)*

**D. Czy przedsiębiorstwo bierze pod uwagę również inne formy aktywności w sektorze mieszkaniowym?**

Proszę dowiedzieć się:

- *Czy przedsiębiorstwo bierze również pod uwagę możliwe inne formuły realizacji przedsięwzięć budowlanych, np. w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, koncesji na roboty budowlane lub usługi, w formie współpracy ze spółkami gminy Bytom, kooperatywy mieszkaniowe?*
- *Czy przedsiębiorstwo bierze pod uwagę możliwość działań inwestycyjnych alternatywnych do inwestycji budownictwa mieszkaniowego np.: zakup istniejącego budynku i jego remont lub modernizację np. w obszarze rewitalizacji, prowadzenie działalności remontowo-modernizacyjnej w obszarze rewitalizacji?*
- *Jakie czynniki mogłyby zachęcić przedsiębiorstwo do prowadzenia działań remontowych i modernizacyjnych w ramach rewitalizacji? Czy uważa taki typ działalności za atrakcyjny dla przedsiębiorstwa? Czy przedsiębiorstwo ma już doświadczenie w tym zakresie?*
- *Czy przedsiębiorstwo byłoby zainteresowane nabywaniem w przetargu budynków od gminy do remontu i tworzeniu w nich mieszkań na wynajem?*
- *Czy przedsiębiorstwo byłoby zainteresowane wybudowaniem budynku na wynajem, gdzie najemcą byłaby Gmina Bytom i miałyby prawo podnajmując lokale wskazanym osobom?*

**E. Proszę odpowiedzieć czy przedsiębiorstwo realizowało/realizuje również inwestycje społecznie odpowiedzialne, które cechują się wspieraniem – poprzez inwestowanie – konkretnych celów (potrzeb) lub aktywności mających pozytywny wpływ na społeczeństwo np. inwestycje w ograniczanie skutków dokuczliwych problemów społecznych?**

Proszę dowiedzieć się:

- *Czy zdaniem respondenta inwestycje z dodatkowym elementem społecznym (fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne, organizacje filantropijne) mogą być atrakcyjne dla*

*przedsiębiorstwa? Jakie czynniki mogłyby skłonić przedsiębiorstwo do tego rodzaju inwestycji, a jakie zniechęcić?*

- *Czy przedsiębiorstwo realizowało już tego rodzaju inwestycje w przeszłości, jeśli tak to gdzie i jak w opinii respondenta przebiegały te inwestycje, jeśli nie to czy respondent uważa, że jest to dobra forma inwestycji (o niższej dywidendzie ekonomicznej, ale z dodatnią dywidendą społeczną)?*
- *Czy przedsiębiorstwo byłoby skłonne na obszarach rewitalizowanych prowadzić taki typ inwestycji? Jaki to mógłby być typ inwestycji – budownictwo tanich mieszkań na wynajem/ zakup budynków i ich remont, a następnie wynajem lokali za czynsz niższy od rynkowego? Inny - jaki?*
- *Jakich realnych działań oczekiwałby inwestor od Gminy Bytom w tego typu przedsięwzięciach?*
- *Na jakie formy współpracy mogłaby liczyć Gmina Bytom w ramach mieszkalnictwa dla osób o niskich dochodach?*

## Załącznik 1

### Podmioty uczestniczące w badaniu

1	Zakład Budynków Miejskich
2	Armada Dewelopment S.A.
3	Dom Invest
4	Rpm SA Lubliniec
5	Zeta-Park Sp. z o.o.
6	RAPORT-MIŁY DOM
7	STABILIO
8	JS Invest
9	Przedsiębiorstwo budowlane z Raciborza
10	Bumec
11	Izoko
12	Knobex
13	Elster Estates
14	INERGIS
15	POL-REM
16	Inpat
17	Maksimum Opal
18	Kamienice Śląskie
19	Opirem
20	Dom Invest
21	ZBM
22	TBS Bytom
23	KOPEX
24	TU.WI.MA 1 Sp. z o.o.
25	NOVA
26	Hoger
27	JW Budownictwo
28	Firma Śląskie - Bytom. Budowa domów pod klucz
29	Bielskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego S.A.
30	Przemysłówka S.A.
31	Spółdzielnia Mieszkaniowa RIG