

Badanie postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów

Raport z Zadania 4



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.....	10
Możliwość realizacji przez przedsiębiorstwa innych form aktywności w sektorze mieszkaniowym	11
Podsumowanie	12
Scenariusz wywiadu	14
Spis tabel	17

Wstęp

Zadanie 4 obejmowało badanie postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów. Przeprowadzono badania jakościowe, metodą zogniskowanego wywiadu grupowego. Badania miały na celu wskazanie możliwych wariantów rozwoju rynku mieszkaniowego w Bytomiu wraz ze wskazaniem warunków, jakie muszą być spełnione, żeby poszczególne warianty się zrealizowały. Ponadto zbadano, czy inwestorzy rynku nieruchomości i deweloperzy byliby zainteresowani projektami mieszkaniowymi z dodatkowym efektem społecznym. Zdiagnozowano także atrybuty miasta, które wpływają, zdaniem respondentów, na ocenę atrakcyjności inwestycyjnej Gminy Bytom. Sprawdzono również, czy i jakie rozpoznane we wcześniejszych badaniach postawy mieszkaniowe potencjalnych klientów mogą mieć wpływ na proces decyzyjny potencjalnych inwestorów.

Metodologia badania

Proces rekrutacji respondentów 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. Do badania wytypowano przedsiębiorstwa polskie bądź z udziałem kapitału zagranicznego już działające na terenie Aglomeracji Górnośląskiej.** Starano się, aby w badaniu jakościowym, wzięła udział jak największa liczba podmiotów, które realizowały bądź obecnie realizują przedsięwzięcia na bytomskim rynku mieszkaniowym. Kolejnym krokiem w procesie rekrutacji był kontakt telefoniczny celem uzyskania zgody danego przedsiębiorstwa na udział w badaniu. Po jej uzyskaniu moderator ustalił z wszystkimi respondentami dogodny termin i miejsce wywiadu. Wykonawca podjął trzykrotnie próbę zorganizowania spotkania grupowego z przedsiębiorstwami. Ze względu na obowiązki służbowe przedstawiciele przedsiębiorstw spełniających stawiane kryteria (tj. osoby pracujące na stanowiskach kierowniczych i decyzyjnych w firmach deweloperskich lub inwestorów z branży nieruchomości mieszkaniowych lub usługowych), w dwóch pierwszych próbach nie udało się zebrać odpowiedniej liczby respondentów. Dopiero trzecia próba przyniosła oczekiwany rezultat. Wywiad przeprowadzono w Bytomiu. W badaniu uczestniczyło 7 osób, w tym 6 przedsiębiorstw: Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Zakład Budynków Miejskich Sp. z o.o., Dom Invest Sp. z o.o., Optirem Sp. z o.o., Śląskie Kamienice S.A., Maksimum Opal.

Wyniki badań

Ocena Bytomia jako miejsca do inwestowania

Według respondentów Bytom nie będzie w przyszłości centrum przemysłowym, gdyż w gminie nie ma miejsca, które można byłoby wykorzystać na ten cel. Zasygnalizowano, że jeszcze w 1999 roku 90% terenów znajdowało się w zarządzie spółek Skarbu Państwa, które nie były dostępne dla Gminy Bytom. Tereny te później zostały skomunalizowane, ale wymagają obecnie znaczących nakładów finansowych, aby mogły stworzyć ponownie ofertę dla rynku budowlanego pod różne typy zabudowy.

W trakcie wywiadu rozmówcy wskazali, że miasto może zostać jedynie sypialnią Śląska. Podkreślono silną stronę sektora mieszkaniowego, tj. niskie ceny mieszkań oraz dobrze rozwiniętą komunikację miejską. Za przeszkodę w rozwoju rynku mieszkaniowego uznano brak bezpieczeństwa, argumentując, że jeżeli miasto nie stanie się bezpieczne, to w żaden sposób nie uda się przyciągnąć nowych mieszkańców, pomimo najniższych cen mieszkań na rynku mieszkaniowym w miastach Metropolii Górnośląsko – Zagłębiowskiej. Zestawienie cen transakcyjnych na rynku wtórnym w Bytomiu na tle innych miast prezentuje tabela 1.

Tabela 1. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym w wybranych miastach Metropolii Śląskiej w okresie I kwartał 2016 r – II kwartał 2017 r. (w zł/m²)

Wyszczególnienie	2016 rok				2017 rok	
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał
Katowice	3531	3500	3636	3584	3528	3551
Będzin	2533	2694	2660	2612	2575	2512
Bytom	1916	1861	1887	2123	2092	2048
Chorzów	2504	2585	2526	2469	2632	2639
Czeladź	1912	2027	2240	2307	2620	2312
Dąbrowa Górnicza	2531	2544	2571	2829	2580	2731
Gliwice	3031	3136	3243	3143	3121	3218
Mikołów	2990	3191	2848	3145	3178	3142
Mysłowice	2571	2565	2503	2563	2507	2544
Piekary Śląskie	2168	2142	2193	2405	2366	2064
Ruda Śląska	2242	2202	2195	2171	2301	2202
Siemianowice Śląskie	2649	2723	2726	2769	2781	2800
Sosnowiec	2475	2540	2504	2488	2596	2590
Świętochłowice	2269	2328	2330	2171	2330	2466
Tychy	3248	3403	3393	3450	3391	3579
Zabrze	2470	2480	2411	2425	2402	2532

Źródło: Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach oraz w niektórych miastach aglomeracji śląskiej – II kwartał 2017 r., NBP Oddział Okręgowy w Katowicach, Katowice 2017 r.; Rynek

nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach oraz w niektórych miastach aglomeracji śląskiej – III kwartał 2016 r., NBP Oddział Okręgowy w Katowicach, Katowice 2016 r.; Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach oraz w niektórych miastach aglomeracji śląskiej – I kwartał 2017 r., NBP Oddział Okręgowy w Katowicach, Katowice 2017 r.

Wskazano również na niską jakość budynków w centrum miasta oraz na problem doboru użytkowników lokali mieszkalnych w Śródmieściu. Podkreślono, że nagromadzenie najmu socjalnego i komunalnego w centrum miasta ogranicza w tym miejscu rozwój infrastruktury wolnego czasu. Postulowano również wyprowadzenie ruchu samochodowego z centrum miasta. Chcąc stać się atrakcyjnym miejscem dla inwestorów, Bytom musi zarówno zrewitalizować centrum miasta, jak i zadbać o ofertę dla inwestorów, którzy chcą inwestować na terenie gminy. Wzmocniliby oni jednocześnie lokalny rynek pracy. Respondenci podkreślili również konieczność przyciągnięcia do Bytomia usług wyższego rzędu. Uwypuklono znaczenie zaangażowania mieszkańców w procesy niezbędnych zmian.

Według jednego z respondentów, istotnym problemem Bytomia jest również postępujący proces wyludniania się miasta, ponieważ od 2010 do 2015 roku z Bytomia ubyło 7 tysięcy mieszkańców. Wynika to z faktu, że ludzie zakończyli już tutaj swoją pracę i jako emeryci wracają w rodzinne strony, a osoby mające wyższy poziom dochodów, nie chcą realizować dalej potrzeb mieszkaniowych w budynkach wielolokalowych, tylko wybierają budowę domów na obrzeżach miasta, w otoczeniu terenów zielonych. Dane Głównego Urzędu Statystycznego potwierdzają wskazane tempo depopulacji (tabela 2). Analizując ostatnie 10 lat liczba ludności w Bytomiu zmniejszyła się o 16,9 tys. osób (o 9,1%).

Tabela 2. Zmiany liczby ludności w Bytomiu w latach 2006-2016

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ludność	186540	184765	183829	182749	177266	176106	174724	173439	172306	170761	169617

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny.

Podkreślono również, że dużym problemem, z którym zmagają się Bytom są szkody górnicze. Wyrażono zdanie, że należy opracować mapy, z których wynikałoby, na których terenach można inwestować bez ryzyka wystąpienia w przyszłości szkód górniczych. Zapisy te powinny znaleźć się w planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskazano, że w inwestycjach mieszkaniowych najważniejsza jest estetyka otoczenia. Należy zatem zintensyfikować remonty dróg, stworzyć warunki do rozwoju miejsc, w których można spędzić wolny czas, położyć nacisk na tworzenie skwerów, placów zabaw i innych miejsc związanych z odpoczynkiem.

Posłużono się przykładem Poznania, w którym przez kilkanaście lat prowadzono proces rewitalizacji społecznej. Wyjaśniono, że w części zubożałego osiedla ustalono preferencyjne stawki wynajmu dla ludzi kultury oraz osób z wyższym wykształceniem (kończących studia). Działania te spowodowały napływ nowych mieszkańców, którzy jednocześnie przyciągnęli na ten teren szereg usług – sklepy, puby, miejsca spotkań. Podkreślono, że te rozwiązania należy zaimplementować w Bytomiu, choć już podobna próba w poprzednich latach nie powiodła się. Przypomniano, że próbowano zasiedlić osiedle pomiędzy Szombierkami, a Godulą ludźmi kultury i artystami.

Jeden z uczestników badania wyjaśnił, że według danych statystycznych w Bytomiu jest około 74 tysiące mieszkań, zarówno w budynkach wielolokalowych, jak i w budynkach jednorodzinnych. Na

mieszkanie przypadają około dwie osoby, a na osobę przypada około 24 m² powierzchni. Stwierdził, że to bardzo dobry wynik, ale z punktu widzenia miasta, a nie inwestorów.

Tabela 3. Podstawowe wskaźniki dotyczące zasobu mieszkaniowego w Bytomiu

Lata										
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym										
72 265	72 279	72 343	72 406	73 098	73 001	73 061	73 209	73 266	73 364	73 403
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m ²)										
21,0	21,2	21,4	21,5	22,4	22,6	22,8	23,1	23,3	23,5	23,7
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie										
2,58	2,56	2,54	2,52	2,43	2,41	2,39	2,37	2,35	2,33	2,31

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny.

O ile respondent właściwie określił wskaźnik dotyczący przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę oraz liczebność zasobu (w rzeczywistości mieszkań jest nieco mniej, bo 73,4 tys.), o tyle nieco zawyżył jakość zamieszkania mierzoną przeciętną liczbą osób przypadającą na 1 mieszkanie (w rzeczywistości na 1 mieszkanie przypada 2,31 osób). Nie można jednak zgodzić się z rozmówcą, iż te wskaźniki są niekorzystne dla potencjalnych inwestorów. Respondent spojrzął na sytuację mieszkaniową w gminie jedynie przez pryzmat liczebności zasobu (są to faktycznie dobre wskaźniki), nie uwzględniając oceny jakościowej zasobu, na którą składa się zarówno struktura wiekowa zasobu, stan techniczny budynków i lokali, jak i wyposażenie mieszkań w infrastrukturę techniczną. Wydaje się, że stan techniczny dużej części zasobów może być szansą na rozwój inwestycji mieszkaniowych w przyszłości, pod warunkiem, że osoby, które w zadaniu 1 stwierdziły, że nie są zadowolone z obecnych warunków mieszkaniowych, będą dysponowały odpowiednią siłą nabywczą dla realizacji potrzeb mieszkaniowych w budynkach o współczesnym standardzie.

Według respondentów prawie 70% budynków to budynki sprzed I wojny światowej. Infrastruktura techniczna jest bardzo uboga. Roboty inwestycyjne oraz remonty w tych budynkach muszą wiązać się z koniecznym doprowadzeniem substancji mieszkaniowej do poziomu zapewniającego wysoki standard zamieszkania. Zdaniem jednego z respondentów jeśli będzie utrzymany ten kierunek, to można przypuszczać, że za 20, 30 lat w Bytomiu będzie mieszkała elita Śląska potrzebująca poważnego zaplecza rekreacyjnego, kulturalnego, sportowego. O te wszystkie kwestie trzeba będzie zadbać. Niezbędne do tego jest przygotowanie spójnych dokumentów strategicznych, które pozwolą w odpowiedni sposób zrealizować powyższe przedsięwzięcia. Podkreślono, że 28% powierzchni Bytomia stanowią tereny zielone. Trzeba te tereny odpowiednio przygotować jako zaplecze dla dalszych inwestycji.

Należy zgodzić się z respondentami, że niewystarczający jest poziom wyposażenia mieszkań w instalacje, w szczególności w odniesieniu do centralnego ogrzewania oraz łazienki (tabela 4).

Tabela 4. Wyposażenie mieszkań w instalacje

Lata										
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wodociąg (% mieszkań)										
99,4	99,4	99,4	99,4	99,4	99,4	99,4	99,4	99,4	99,4	99,4
Łazienka (% mieszkań)										
86,6	86,6	86,7	86,7	91,1	91,2	91,2	91,3	91,3	91,3	91,3
Centralne ogrzewanie (% mieszkań)										
65,0	65,1	65,1	65,2	66,5	66,7	66,7	66,8	66,8	66,9	67,4

Źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny.

Uczestnicy badania nie mieli racji wskazując, iż prawie 70% budynków pochodzi sprzed I wojny światowej. Według danych z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 19,3% ogółu mieszkań w Bytomiu wybudowano przed 1918 rokiem, a kolejne 18,6% w latach 1918-1944 (tabela 5). Nie zmienia to jednak faktu, że struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego w Bytomiu jest niekorzystna.

Tabela 5. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego

Lata budowy	przed 1918	1918-1944	1945-1970	1971-1978	1979-1988	1989-2002	2003-2011
Udział mieszkań w zasobie	19,3%	18,6%	24,4%	15,9%	18,1%	2,1%	0,7%

Źródło: Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Główny Urząd Statystyczny 2012.

Część respondentów była zdania, że nie należy rewitalizować jedynie centrum, ponieważ przykład Poznania mówi o decentralizacji. Większość uczestników wywiadu stwierdziła jednak, że najistotniejszy jest wizerunek centrum miasta, gdyż tam najczęściej trafiają przyjezdni i jeśli pozytywnie ocenią centrum, to mogą przenieść tę opinię na całe miasto. Należy zatem zacząć proces rewitalizacji od centrum, ale nie jedynie od remontów budynków, tylko od rewitalizacji społecznej, gdyż to od niej zależy powodzenie całego procesu. Inny uczestnik spotkania zauważył, że rewitalizacja powinna dotyczyć jedynie centrum, gdyż drugiego Giszowca czy Nikiszowca z Bobrka nie uda się zrealizować. Ponadto argumentowano, że jeżeli środki finansowe zostaną rozdysponowane na całe miasto to nie będzie widoczny efekt działań. Dlatego też postulowano poddać gruntownej rewitalizacji konkretny obszar Bytomia, godząc się jednocześnie, na to że któraś z dzielnic dalej będzie zdegradowana.

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 z góry zakładać, że proces rewitalizacyjny, który zakończył się powodzeniem w Katowicach, nie może przynieść podobnego rezultatu w Bytomiu.

Podkreślono, że w tej chwili jednym z większych inwestorów w substancję mieszkaniową są właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych, którzy przez ostatnie 4 lata na remonty wydali ponad 110 milionów złotych. Z drugiej strony poruszono również kwestię współpracy pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie zagospodarowania podwórek. Z zalem stwierdzono, że bardzo trudno osiągnąć kompromis w tym zakresie pomiędzy właścicielami w danej

wspólnocie oraz w innych wspólnotach współkorzystających z tych terenów. Zdaniem respondentów w programie rewitalizacji został popełniony błąd, gdyż zamiast tworzyć projekty miękkie w formie eventów, powinno podejmować się działania uświadamiające ludziom, że są oni właścicielami części Bytomia, ponadto kreują wartość swoich nieruchomości i swojego majątku. Podkreślono, że w Polsce społeczeństwo nie ma prawidłowej świadomości własności, czego przykładem jest grodzenie się wspólnot. Stwierdzono, że wiedza ekonomiczna mieszkańców jest na niskim poziomie.

Inwestorzy wskazali atrybuty miasta, jakie są dla nich szczególnie istotne w procesie podejmowania decyzji o inwestycji mieszkaniowej. Podkreślono znaczenie wizerunku miasta, który należy zmienić, gdyż Bytom ma niewłaściwy, fatalny PR, który negatywnie wpływa na postrzeganie miasta przez potencjalnych inwestorów. Ich zdaniem, **najważniejsza dla Bytomia jest obecnie rewitalizacja wizerunkowa**. Bez niej nie uda się przyciągnąć nowych inwestorów. Wszyscy wolą obecnie lokalizować inwestycje w innych gminach. Trudno o argument przekonujący ich o walorach Gminy Bytom. Inny uczestnik badania ma wątpliwości, że atrakcyjność Bytomia się zmieni w kolejnych latach. Bez względu na to, miasto powinno odpowiednio zabezpieczać budynki, aby nie ulegały dalszej dekapitalizacji.

Jeden z respondentów wskazał na potencjał rozwoju krótkoterminowego rynku mieszkań na wynajem, który dedykowany byłby studentom. Z badań wewnętrznych firmy wynika, że w Bytomiu 1,5 roku temu było prawie 4 tysiące studentów, z czego trzy czwarte zamieszkiwało w miejscowościach oddalonych ponad 10 kilometrów od Bytomia. Dla firmy są to potencjalni klienci mieszkań na wynajem. Podkreślono jednak, że studenci potrzebują zachęty, aby zamieszkać w Bytomiu, a po studiach pozostać w mieście.

Z przeprowadzonych badań postaw mieszkaniowych wynika, że 7,7% klientów Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, 11,7% mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz 13,6% klientów Powiatowego Urzędu Pracy planuje najem lokalu w prywatnym zasobie. Preferencje ankietowanych mieszkańców miasta stanowią pewien potencjał rozwoju rynku prywatnych mieszkań na wynajem.

Respondenci byli zdania, że bliskość Gliwic i atrakcyjne połączenie z tym miastem jest dużym atutem i należy ten fakt wykorzystać. Inwestorzy nabywając mieszkania lub całe kamienice, wynajmowaliby je dla zamiejscowych pracowników firm w Gliwicach, dla których byłaby to tańsza forma realizacji bieżących potrzeb mieszkaniowych. Wskazano, że gdyby udało się ściągnąć młodych ludzi do miasta, to wpłynęliby oni na rozwój miejsc, które w mieście są potrzebne. Dzięki temu miasto odżyłoby, co wpłynęłoby na środowisko zamieszkania.

Wskazano, że pozytywnym atrybutem miasta jest jego historia. Atutem są piękne kamienice, które przyciągają uwagę przyjezdnych. Respondenci wskazali jednak na utrudnienia w prowadzeniu procesu rewitalizacji budynków w przypadku, gdy obiekt objęty jest gminnym rejestrem zabytków, gdyż wymaga konsultowania wszelkich prac z konserwatorem zabytków. Uczestnicy wywiadu byli zdania, że Bytom jako miasto przemysłowe powinien przygotować strategię, jak ochronić zabytki techniki.

Jeden z respondentów był zdania, że błędem jest wydatkowanie środków przyznanych miastu na rewitalizację tylko i wyłącznie substancji miejskiej. Postulował, że właściciele prywatnych kamienic czy też wspólnoty mieszkaniowe powinni mieć możliwość otrzymania dofinansowania do prac remontowo-modernizacyjnych w ramach procesu rewitalizacji np. w wysokości 50% kosztów. Pozwoliłoby to wykonać więcej zadań za te same środki. Za paradoks uznano, że dofinansowanie nie może być przyznane do kamienicy, jeżeli na kilkadziesiąt lokali jeden należy do właściciela

prywatnego. Obawy respondentów wzbudza możliwość wniesienia przez Gminę Bytom, w obecnej sytuacji finansowej gminy, wkładu własnego do przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Przypuszczają, że rewitalizacja skończy się jedynie na kilku rozpoczętych projektach miękkich. Rozmówcy utyskiwali, że zawsze w tego typu projektach pomija się ludzi, którzy mają środki finansowe, pomysły i chcą inwestować.

Respondenci na ogół znali założenia Programu rewitalizacji. Jeden z respondentów przypomniał, że Gmina Bytom w latach 2002-2005 brała już udział w dwóch międzynarodowych programach badawczych realizowanych przez Unię Europejską. Był to program Mazury i Program Rescue. Pierwszy dotyczył rewitalizacji terenów poprzemysłowych, a drugi zrównoważonego rozwoju miasta. Według rozmówcy dokumenty te nie zostały wykorzystane przy przygotowaniu nowego Programu rewitalizacji.

Zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem środków finansowych w przedsięwzięcia mieszkaniowe w Bytomiu

Inwestorzy uczestniczący w badaniu mają różnorodne doświadczenia z zakresu inwestowania w Bytomiu. Jedna z firm kilkanaście lat temu przeprowadziła rewitalizację kompleksu budynków przy Strzelców Bytomskich (kompleks hotelowy, hostelowy, sal konferencyjnych). Druga firma posiada kamienicę. Pozostali potencjalni inwestorzy nie zamierzają na razie realizować inwestycji mieszkaniowej w Bytomiu i nie robili tego w przeszłości. Stwierdzili, że w Bytomiu jest dużo wolnych mieszkań w zasobie, więc rozwijanie budownictwa mieszkaniowego nie znajduje obecnie racjonalnych przesłanek.

Jeden z uczestników stwierdził, że badania diagnostyczne postaw mieszkaniowych nie mogą mieć wpływu na decyzję o miejscu i rodzaju inwestycji, gdyż dla inwestorów cenniejszym badaniem jest wizja lokalna poszczególnych dzielnic, w szczególności w godzinach nocnych. Pozwala ona ocenić poziom bezpieczeństwa w mieście.

Wydaje się, że powyższe podejście respondenta do znaczenia badań postaw mieszkaniowych w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych jest niewłaściwe. Każdy duży deweloper przed realizacją inwestycji, obok analizy potencjału przestrzennego, demograficznego i gospodarczego miasta, w dużej mierze bierze pod uwagę preferencje lokalnych mieszkańców, co do formy, miejsca realizacji potrzeb mieszkaniowych. Abstrahowanie od wyników badań, opartych na próbie reprezentatywnej, jest nieuzasadnione. Z drugiej strony z wyników ankiet wynika, że żaden z klientów Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie nie planuje nabyć 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. Dużym zainteresowaniem cieszy się również najem lokali, co jest dobrym sygnałem dla inwestorów.

Wydaje się, 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.

Na decyzję przedsiębiorstw o realizacji inwestycji wpływ ma możliwość osiągnięcia zysku z inwestycji. W opinii respondentów potencjał Bytomia w kontekście popytu na rynku nieruchomości zależy od zmiany wizerunku miasta, zarówno medialnego, jak i w zakresie jakości zagospodarowania miasta. Badani są zdania, że Bytom jest atrakcyjnym miastem, z dużą liczbą ofert sprzedaży nieruchomości bądź wynajmu, o bardzo niskich cenach. Według jednego z rozmówców nabywcy mieszkań na rynku wtórnym pochodzą głównie spoza Bytomia. Na pytanie o ocenę Bytomia w kontekście ryzyka inwestycyjnego stwierdzono, że Bytom cechuje się ogromnym ryzykiem, gdyż rynek mieszkaniowy jest mało przewidywalny.

Inwestorzy oczekują od Władz Miasta kontynuacji podjętych działań, stabilności realizowanych programów bez względu na cykl wyborczy. Za nieuzasadnione uznali ciągłe zmiany priorytetów. Według nich, Władze Miasta muszą podjąć wszelkie działania przyczyniające się do zatrzymania dotychczasowych mieszkańców. Należy również odejść od udzielania 95% bonifikaty na wykup mieszkania komunalnego przez dotychczasowego najemcę, gdyż proces ten negatywnie wpływa na kształtowanie się cen na rynku wtórnym.

Możliwość realizacji przez przedsiębiorstwa innych form aktywności w sektorze mieszkaniowym

Firmy na dzień dzisiejszy nie biorą pod uwagę innych modeli realizacji przedsięwzięć budowlanych, np. w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, koncesji na roboty budowlane lub usługi, w formie współpracy ze spółkami Gminy Bytom. Nie planują również działań w zakresie zakupu istniejącego budynku, remontu lub modernizacji, a następnie sprzedaży/wynajmu mieszkań. Firmy nie są zainteresowane nabywaniem w przetargu od gminy budynków do remontu i tworzeniem w nich mieszkań na wynajem.

Dwie firmy zainteresowane są wybudowaniem lub zakupem budynku na wynajem, gdzie najemcą byłaby Gmina Bytom z prawem podnajmu lokali wskazanym osobom. Inny respondent stwierdził, że wszystkie wymienione wyżej funkcje interesowałyby firmę, ale nie w obszarze mieszkalnictwa, ponieważ przedsiębiorstwo nie widzi potencjału rozwoju tego sektora w Bytomiu. Dwóch innych uczestników wywiadu podkreśliło, że istnieje w Bytomiu duża liczba mieszkań w zasobie, przy malejącej liczbie ludności, co nie jest sprzyjającym zjawiskiem dla procesu inwestycyjnego. Inny respondent zwrócił uwagę na zbyt duży poziom ryzyka na lokalnym rynku mieszkaniowym.

Zdaniem respondentów inwestycje z dodatkowym elementem społecznym nie są obecnie atrakcyjne dla przedsiębiorstwa. Stwierdzono, że tylko najbardziej dojrzałe organizacje mogą sobie na to pozwolić. Podkreślono, że firma musi osiągnąć najpierw odpowiedni pułap rozwoju, aby uczestniczyć na przykład w wynajmie mieszkań za czynsz niższy od rynkowego. Inny badany wskazał,

że firma próbowała realizować działania z dodatkowym efektem społecznym. Zaoferowała, że będzie operatorem jednego z podwórek. Przedstawiła koncepcję funkcjonalną, pod warunkiem, że każda ze wspólnot będzie miała jednolitą wizję dla wszystkich działek przyporządkowanych tym wspólnotom mieszkaniowym. Niestety brak jest w tym temacie porozumienia, gdyż właściciele nie potrafią osiągnąć wspólnego stanowiska. Inny respondent był zdania, że można podjąć działania w formie non-profit. Prowadząc jednak działalność gospodarczą, nie jest możliwe skupianie się na przedsięwzięciach tylko i wyłącznie prospołecznych. Ponadto do tego typu działań powołane są inne instytucje. Z przeprowadzonego badania wynika zatem, że firmy nie byłyby skłonne na obszarach rewitalizowanych prowadzić inwestycji z dodatkowym efektem społecznym. Nie przewidują realizacji budownictwa tanich mieszkań na wynajem, zakupu budynków i ich remontu, a następnie wynajmu lokali za czynsz niższy od rynkowego.

Podsumowanie

Rozmówcy w czasie wywiadu wskazali, że miasto może zostać sypialnią Śląska. Podkreślali silną stronę sektora mieszkaniowego, tj. niskie ceny mieszkań oraz dobrze rozwiniętą komunikację miejską. Za przeszkodę w rozwoju rynku mieszkaniowego uznali poziom bezpieczeństwa w mieście. Wydaje się, że opinie o skali zjawisk kryzysowych w Bytomiu są wśród respondentów nieadekwatne do teraźniejszej sytuacji w tym zakresie.

Badani wskazali na niską jakość budynków w centrum miasta oraz na problem w doborze użytkowników lokali mieszkalnych w Śródmieściu. Są zdania, że chcąc stać się atrakcyjnym miejscem dla inwestorów, Bytom musi zarówno zrewitalizować centrum miasta, jak i zadbać o ofertę dla inwestorów, którzy chcą inwestować na terenie gminy. Uwypuklono znaczenie zaangażowania mieszkańców w procesy niezbędnych zmian. Wyrażono zdanie, że należy opracować mapy, z których wynikałoby, na których terenach można inwestować bez ryzyka wystąpienia w przyszłości szkód górniczych. Podkreślono konieczność zintensyfikowania działań w zakresie remontów dróg. Rozmówcy są przekonani, że należy stworzyć warunki do rozwoju miejsc, w których można spędzić wolny czas, dlatego też należy położyć nacisk na tworzenie skwerów, placów zabaw i innych miejsc związanych z odpoczynkiem.

Większość respondentów jest przekonana, że najistotniejszy jest wizerunek centrum miasta. Są zdania, że należy zacząć proces rewitalizacji od centrum, ale nie jedynie od remontów budynków, tylko od rewitalizacji społecznej, gdyż to od niej zależy powodzenie całego procesu. Podkreślili, że najważniejsza dla Bytomia jest obecnie rewitalizacja wizerunkowa, gdyż bez niej nie uda się przyciągnąć nowych inwestorów.

Wskazano na potencjał rozwoju krótkoterminowego rynku mieszkań na wynajem dla studentów oraz zamiejscowych pracowników firm w Gliwicach.

Postulowano, że właściciele prywatnych nieruchomości powinni mieć możliwość otrzymania dofinansowania do prac remontowo-modernizacyjnych w ramach procesu rewitalizacji. Stwierdzono, że w Bytomiu jest dużo ofert sprzedaży mieszkań za niską cenę, co znacząco utrudnia rozwój nowych inwestycji budowlanych. Dla respondentów Bytom cechuje się ogromnym ryzykiem inwestycyjnym, gdyż lokalny rynek mieszkaniowy jest nieprzewidywalny.

Dwie firmy zainteresowane są wybudowaniem lub zakupem budynku na wynajem, gdzie najemcą byłaby Gmina Bytom i miałyby prawo podnająć lokale wskazanym osobom. Firmy nie biorą pod uwagę innych modeli realizacji przedsięwzięć budowlanych. Zdaniem respondentów inwestycje z dodatkowym elementem społecznym nie są obecnie atrakcyjne dla przedsiębiorstw.

Miasto powinno promować wyniki badań postaw mieszkaniowych. Każdy duży deweloper czy inwestor przed decyzją o lokalizacji inwestycji, obok analizy potencjału przestrzennego, demograficznego i gospodarczego miasta, w dużej mierze bierze pod uwagę preferencje lokalnych mieszkańców, co do formy i miejsca realizacji potrzeb mieszkaniowych. Przeprowadzone badania mogą być zatem szansą na przyciągnięcie nowych inwestorów na teren Bytomia.

Scenariusz wywiadu

Uwagi dla moderatora!

- Proszę pamiętać, że głównym celem rozmowy jest uzyskanie wiedzy na temat **postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów**.
- Proszę dać respondentom możliwość rozwinięcia swojej odpowiedzi. Proszę unikać przerywania wypowiedzi, ale zadbać o to, aby każdy z uczestników spotkania miał możliwość wypowiedzenia się.
- Jeśli jakiś (nieuwzględniony w scenariuszu) poruszony przez badanego wątek okaże się interesujący i **ściśle powiązany z głównym celem rozmowy** – proszę go rozwinąć i włączyć do dyskusji na dany temat również pozostałe osoby.

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 podnająć 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?*

Spis tabel

Tabela 1. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym w wybranych miastach Metropolii Śląskiej w okresie I kwartał 2016 r – II kwartał 2017 r. (w zł/m ²)	5
Tabela 2. Zmiany liczby ludności w Bytomiu w latach 2006-2016	6
Tabela 3. Podstawowe wskaźniki dotyczące zasobu mieszkaniowego w Bytomiu	7
Tabela 4. Wyposażenie mieszkań w instalacje	8
Tabela 5. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego	8