Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna

MINISTERSTWO ROZWOJU

BYTOM odNOWA

Unia Europejska
Fundusz Spójności

Badanie postaw mieszkaniowych potencjalnych, młodych klientów rynku mieszkaniowego spoza Bytomia

Raport z Zadania 5

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 wywiadu fokusowego przeprowadzonego w Katowicach 4
Wyniki wywiadu fokusowego przeprowadzonego w Gliwicach 8
Podsumowanie 10
Rekomendacje 10
Wzór scenariusza wywiadu 12

Wstęp

Zadanie 5 obejmowało badanie postaw mieszkaniowych potencjalnych, młodych klientów rynku mieszkaniowego pochodzących spoza Bytomia, reprezentowanych przez studentów ostatnich lat studiów magisterskich uczelni Aglomeracji Górnośląskiej. Celem badania było określenie warunków, jakie muszą być spełnione, żeby bytomski rynek mieszkaniowy zaspokoił ich potrzeby. W zakresie analizy uwzględnione zostały oczekiwania dotyczące nabycia lub najmu mieszkania oraz związanych z tym kosztów, niezbędne atrybuty mieszkania i budynku (pożądana powierzchnia, liczba pokoi, niezbędne wyposażenie i standard wykończenia, lokalizacja wewnątrz budynku), maksymalna możliwa do zapłaty wysokość opłat za lokal. Przy uwzględnieniu wskazanej przez respondenta pożądanej powierzchni lokalu dodatkowo pytano o: wyposażenie budynku, czynniki społeczne - np. obecność lokalu socjalnego w budynku, niezbędne atrybuty otoczenia mieszkania (lokalizacja budynku w mieście, w dzielnicy, w kwartale) gęstość zabudowy, sposób urządzenia przestrzeni publicznej, występowanie w bezpośrednim otoczeniu uciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych, barier architektoniczno-urbanistycznych, sąsiedztwo, atrybuty miasta jako całości (gdyż są czynnikiem wpływającym na decyzję o wyborze miejsca zamieszkania), pożądane usługi publiczne (dostępność mediów miejskich, dostępność środków komunikacji publicznej, inne rodzaje dostępnych usług), możliwość aktywnego spędzania wolnego czasu.

Metodologia badania

Przeprowadzono dwa badania jakościowe, oba metodą wywiadu fokusowego (FGI). Badanie przeprowadzono wśród studentów ostatnich lat studiów magisterskich uczelni Aglomeracji Górnośląskiej poniżej 30 roku życia, mieszkających poza Bytomiem. Wywiadu w Katowicach oraz Gliwicach udzieliło 19 studentów, studiujących w Katowicach, Chorzowie, Gliwicach i Zabrzu. Studenci reprezentowali łącznie 13 kierunków studiów, tj.: prawo, dziennikarstwo, politologię studiów międzyobszarowych, organizację produkcji filmowej i telewizyjnej, psychologię, filozofię, teologię, pedagogikę z resocjalizacją, elektrotechnikę, logistykę, nanotechnologię, mechanikę budowy maszyn, górnictwo i geologię.

Wyniki wywiadu fokusowego przeprowadzonego w Katowicach

Pierwsze rozmowy przeprowadzono z 9 studentami Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu – Oddział Zamiejscowy w Chorzowie, którzy reprezentowali łącznie 8 kierunków studiów: prawo, dziennikarstwo, politologię studiów międzyobszarowych, organizację produkcji filmowej i telewizyjnej, psychologię, filozofię, teologię, pedagogikę z resocjalizacją.

Badanie przeprowadzone wśród studentów studiujących w Katowicach wykazało, że większość z nich pochodzi spoza Katowic i na czas studiów najmuje mieszkanie, mieszka w akademiku, lub

dojeżdża na studia, a zamieszkuje w domu rodzinnym. Studenci przyjechali na studia z Kośmider koło Lublińca, Wodzisławia Śląskiego, Tychów, Zabrza.

Wszyscy zgodnie sądzą, że Katowice mają duży potencjał rozwoju oraz perspektywiczny, atrakcyjny i pojemny rynek pracy, co znacząco wpływa na ich decyzję o pozostaniu po ukończeniu studiów na stałe w Katowicach. Podkreślano również duży dostęp do usług , dobrą lokalizację miasta i dostęp do autostrady, możliwość skorzystania z wszechstronnej oferty kulturalnej (zwartej przestrzennie). Zaznaczono możliwość dalszego rozwoju naukowego oraz zawodowego (doktorat, aplikacje radcowskie, dobra praca, zgodna z wykształceniem). Respondentom podoba się miasto oraz atrakcje w okolicy. Jedynie jeden z respondentów zamierza powrócić po studiach do miasta rodzinnego (Lublińca), głównie ze względu na chęć podjęcia pracy z zakresu resocjalizacji na rzecz lokalnej społeczności.

Osoby najmujące lokale mieszkalne na rynku nieruchomości oraz pokoje w akademikach uznały, że warunki zamieszkania, na które składa się standard techniczny budynku oraz standard wyposażenia lokalu są zadawalające, a ceny odpowiadają jakości użytkowanego lokalu. Respondenci zadowoleni są również z połączeń komunikacyjnych z centrum miasta, uczelnią, miejscami kultury i rozrywki.

W przyszłości realizacja potrzeb mieszkaniowych respondentów będzie zależała od siły nabywczej, która z kolei będzie pochodną pozycji na rynku pracy. Respondenci wskazali na przejściowy i docelowy model realizacji potrzeb mieszkaniowych. Docelowo większość respondentów planuje mieszkać we własnym domu jednorodzinnym. **Duża część respondentów po studiach, wchodząc dopiero na rynek pracy, zamierza nadal kontynuować model najmu lokalu mieszkalnego**. Kilka osób chciałoby najmować mieszkania w centrum miasta lub nabyć lokal na rynku wtórnym w tej lokalizacji. Wskazano, że nabycie własności mieszkania na rynku wtórnym, kupno domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub podjęcie procesu inwestycyjnego budowy domu byłoby sfinansowane, z powodu kapitałochłonności inwestycji, w dużej części z kredytu hipotecznego oraz w części z oszczędności. Większość uczestników wywiadu podkreśliła, że **zamieszkiwanie w budynku wielolokalowym w centrum miasta jest bardzo atrakcyjne ze względu na bliskość innych różnorodnych usług, brak konieczności posiadania samochodu**. Nie ma dla nich znaczenia, czy będą nabywać mieszkanie w budynkach wspólnoty mieszkaniowej, czy spółdzielni mieszkaniowej.

Na pytanie o preferencje mieszkaniowe respondentów w kontekście: stanu technicznego budynku, liczby kondygnacji budynku, wyposażenia budynku, lokalizacji lokalu w budynku, barier architektonicznych, powierzchni użytkowej mieszkania, liczby pokoi, wyposażenia w infrastrukturę techniczną mieszkania, standardu wykończenia mieszkania i maksymalnej akceptowalnej wysokości opłat za mieszkanie wraz z mediami, przeważały odpowiedzi, że na dzień dzisiejszy respondenci nie mają jeszcze do końca wykrystalizowanej wizji atrybutów przyszłego mieszkania. Podkreślono jednak, że **najważniejszym kryterium wyboru mieszkania będzie stan techniczny budynku, ponadto mieszkanie powinno być na pewno wyposażone w centralne ogrzewanie, gaz sieciowy, szybki Internet**. Standard samego mieszkania nie ma dla respondentów większego znaczenia, podobnie jak liczba kondygnacji budynku. Dodatkowo **mieszkanie musi znajdować w lokalizacji z dobrym dojazdem**. Wpływ na wybór mieszkania będzie miała również **dostępność do przedszkoli, szkół, sklepów, bliskość przystanków autobusowych i jakość komunikacji publicznej**. **Preferowane są mieszkania 3-pokojowe lub większe, z dużymi pokojami**. Argumentowano to tym, że jeżeli

respondenci będą już nabywać mieszkania na własność, to ze względu na chęć uniknięcia potencjalnych kosztów ponownej przeprowadzki, chcą zainwestować w mieszkanie spełniające potrzeby mieszkaniowe w dłuższym horyzoncie czasowym. Dodatkowo **istotna przy decyzji o nabyciu mieszkania będzie cena**. W celu większego zabezpieczenia wejścia do budynków ważne jest wyposażenie ich w domofon.

Na pytanie o znaczenie przy wyborze mieszkania struktury osób zamieszkujących budynek respondenci odpowiedzieli, że nie ma to dla nich żadnego znaczenia. Natomiast zdania były podzielone w odpowiedziach na pytanie o wpływ na decyzję czynnika w postaci występowania lokali socjalnych w budynku. Według respondentów **nie ma znaczenia, czy jest to lokal socjalny, tylko kto go najmuje**. Podkreślano, że kryteria ekonomiczne nie muszą wpływać na to, jakim kto jest użytkownikiem lokalu. **Respondenci nie widzieli problemu współzamieszkiwania z najemcami socjalnymi, pod warunkiem, że osoby te byłyby uczciwe i przestrzegałyby zasad współżycia społecznego**. Studenci mieli świadomość, że nie każdy najemca lokalu socjalnego to osoba stwarzająca problemy, zagrażająca spokojowi oraz porządkowi domowemu. Wskazywano na bezpieczeństwo zamieszkania jako najważniejsze kryterium jakości osiedlenia się. Podkreślano kilkukrotnie, powołując się na przykłady, że **w mieszkaniach socjalnych mieszka wiele rodzin, które nie różnią się w zachowaniu od innych mieszkańców lokali prywatnych**. Wskazano, że **w przypadku nagromadzenia lokali socjalnych w jednym miejscu tworzą się swoiste getta**, w których faktycznie występują zjawiska patologiczne. Ponadto jeden z respondentów podkreślił, że **zadaniem miasta jest aktywizacja tego typu ludzi**. Rozmówcy byli zdania, że nie jest dla nich problemem zamieszkiwanie w budynku, w okolicy którego są budynki z lokalami socjalnymi. Tylko jeden respondent zasygnalizował, iż byłby przeciwny zamieszkaniu w budynku, w którym byłaby duża liczba lokali socjalnych.

Na pytanie jak na postrzeganie atrakcyjności danego mieszkania wpływa lokalizacja, otoczenie, przestrzeń publiczna oraz jakie są wymagania rozmówców w tym względzie, dwóch uczestników wywiadu wskazało, iż docelowo chciałoby zbudować domy w swojej rodzinnej gminie, tj. gminie Pawonków koło Lublińca lub w samym Lublińcu, natomiast obecnie chciałoby mieć mieszkanie w Katowicach, w ścisłym centrum. Inny respondent wskazuje jako optymalną lokalizację domu na obrzeżach miasta, przy lesie, a jako najlepsze mieszkanie – lokal na Osiedlu Bażantów w Katowicach. Inni preferowali spokojne osiedla w niedalekiej odległości od centrum miasta. Obecność terenów zielonych w najbliższym sąsiedztwie dla jednej połowy respondentów była istotna, a dla drugiej zupełnie bez znaczenia. Natomiast wskazywano, iż przeszkodą byłaby obecność w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, dużych zakładów przemysłowych. Niezbędna za to jest bliskość szkoły, sklepów, instytucji kultury, dostępność komunikacji publicznej. Ważny jest też dostęp do placu zabaw, terenów rekreacyjnych, siłowni na wolnym powietrzu, ścieżek rowerowych i łatwy dojazd do centrum miasta.

Z kolei mocno zróżnicowane były odpowiedzi na pytanie o postrzeganie Bytomia w kontekście rozwoju rynku mieszkaniowego jako potencjalnego miejsca realizacji potrzeb mieszkaniowych. Część respondentów zna Bytom jedynie poprzez podróż tranzytową. Stwierdzono, że dworce nie zachęcają do tego, aby w mieście wysiąść. Respondenci operowali ogólnymi sformułowaniami na temat miasta, a ich wiedza wynikała jedynie z zasłyszanych kiedyś informacji medialnych. Według uczestników wywiadu w Bytomiu jest wysoki poziom przestępczości, dużo jest budynków typu „familoki", część

budynków jest opuszczonych, wiele ma wybite okna, co znacząco pogarsza estetykę miasta. Stwierdzono nawet, że jest to „upadłe miasto". **Niektórzy respondenci byliby jednak skłonni przeprowadzić się do Bytomia, gdyby znaleźli tam pracę**. **Jednocześnie zdecydowanie nie byliby skłonni zamieszkać w Bytomiu i dojeżdżać do pracy w Katowicach.** Jeden z respondentów stwierdził, że niska cena mieszkań raczej nie zachęci do zamieszkania osób z innych miast, gdyż woleliby zamieszkać w gorszych jakościowo mieszkaniach w Katowicach niż w lepszych w Bytomiu.

Inny obraz miał respondent, który w poprzednim roku odwiedzał Bytom dwa razy w tygodniu. Według niego negatywne postrzeganie miasta przez osoby z zewnątrz nie bywa poparte żadnym bezpośrednim kontaktem z tym miastem, zatem na temat Bytomia powinny wypowiadać się osoby, które dobrze znają to miasto. Zdaniem respondenta w Bytomiu są urokliwe i klimatyczne miejsca, takie jak kawiarnie czy piekarnie w śródmieściu. Podkreślił jednak, że faktycznie Bytom jest zniszczony, budynki są zaniedbane, co może niektórych przybyszów przerazić.

Respondenci podkreślili, że aby przyciągnąć nowych mieszkańców, najpierw należy poprawić wizerunek miasta. Uwypuklono, iż Władze Miasta nie podjęły żadnych działań, aby zmienić krążący od wielu lat stereotyp o Bytomiu. Stwierdzono, że miasto musi zainwestować znaczne środki finansowe w odnowę miasta, aby polepszyć jego społeczny odbiór w przyszłości. Według uczestników wywiadu urokliwe miejsca w mieście oraz Opera nie są efektem działań miasta. Podkreślono, że trzeci sektor narzeka, że Władze Miasta nic nie robią.

Według studentów, patologie występujące w Bytomiu, wpływające na jego widzenie przez innych, są wynikiem utraty pracy przez dużą część mieszkańców na skutek likwidacji kopalń i hut.

Inny respondent zwrócił uwagę, że Bytom jest dramatycznie zaniedbany, ale kamienice **same w sobie są piękne i gdyby były odnowione, wpłynęłyby pozytywnie na jakość przestrzeni miejskiej**. Podkreślił, że gdyby Bytom był zadbany, to mógłby przyciągnąć ludzi, gdyż nie jest źle skomunikowany
z Katowicami, Zabrzem. Według tego samego rozmówcy priorytetem jest uczynienie miasta ośrodkiem turystycznym. Można w tym celu wykorzystać fakt, iż Bytom był miastem górniczym i robotniczym. Obecnie można by z tego zrobić atrakcję turystyczną, która przełamie istniejące stereotypy.

Inna osoba, która miała bezpośredni i częsty kontakt z Bytomiem stwierdziła, że pod względem bezpieczeństwa Bytom wcale nie jest gorsze od innych miast. Dlatego **władze samorządowe powinny prowadzić aktywną politykę, która mogłaby zmienić wizerunek miasta**. Respondent podkreślił, że **niskie ceny mieszkań w Bytomiu wcale nie są jakąś istotną zachętą dla potencjalnych nowych mieszkańców, gdyż nie są one znacząco niższe niż w innych gminach w tym regionie**. Podkreślił, że o ile w Katowicach ceny mieszkań są wysokie, to w Rudzie Śląskiej, Siemianowicach czy Świętochłowicach mieszkania również są tanie, a miasta te mają o wiele lepszy wizerunek od Bytomia.

Według kolejnego uczestnika wywiadu, który był kilka razy w Bytomiu, **miasto ma duży potencjał, a pod względem architektonicznym i urbanistycznym jest lepiej zaprojektowane od Katowic**. Zatem - jego zdaniem - **należałoby w pierwszej kolejności przekonać mieszkańców Bytomia do pozostania w mieście, a dopiero potem osoby z innych miast Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej do osiedlania się na tym terenie**. Respondent zauważył, że pochlebne opinie samych mieszkańców miasta w przyszłości mogłyby skłonić innych do realizacji funkcji mieszkaniowych

i zawodowych w Bytomiu. Jak na razie jednak sami mieszkańcy Bytomia nie mają pozytywnych opinii o swoim mieście.

Inny respondent zauważył, że wiele miast zabiega różnymi programami mieszkaniowymi o młodych, a tych młodych wcale nie ma aż tak dużo. Znaczenie będzie miała odległość od miejsca pracy.

Kolejny uczestnik badania wskazał na problem bezpieczeństwa w mieście. Według jego wiedzy część mieszkańców Bytomia obawia się wyjścia na ulicę po zmierzchu. **Ceny mieszkań mogą stanowić zaletę, ale poza tym musiałaby nastąpić poprawa bezpieczeństwa, faktycznego stanu i wizerunku miasta.**

Podkreślono, że śródmieście ma duży potencjał i może być receptą na sukces Bytomia, gdyż wielu architektów chwali istniejącą zabudowę secesyjną. Należałoby o tę zabudowę w większym stopniu zadbać i połączyć te przedsięwzięcia z działaniami wizerunkowymi. O zmianę obrazu muszą zadbać też sami mieszkańcy. Według uczestników spotkania wizerunek na pewno da się zmienić, ale do tego potrzebny jest też rynek pracy w Bytomiu, a z tym jest jak na razie spory problem. **Podkreślono, że obecnie Bytom może stać się jedynie sypialnią, ale ma w tym zakresie dużą konkurencję**. To nie jest miasto jak Gliwice, które może się swobodnie rozwijać.

Według kolejnej osoby, która była ostatnio w Bytomiu, jest to miasto szare, ponure i zakurzone. Mogłoby być atrakcyjnym miastem, bo są kamieniczki, ogródki z pubami i kawiarnie, ale wszystko jest poniszczone. Respondent podkreślił, **że ściągnięcie osób młodych do Bytomia zależeć będzie w głównej mierze od atrakcyjności ofert pracy.** W przeciwnym razie niższe koszty zakupu mieszkania nikogo nie zachęcą do zmiany adresu zamieszkania, jeśli dojazd do i z pracy będzie zajmował do 2 godzin dziennie.

Wyniki wywiadu fokusowego przeprowadzonego w Gliwicach

Drugi wywiad przeprowadzono z 10 studentami Politechniki Śląskiej w Gliwicach i Gliwickiej Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości w Gliwicach, którzy reprezentowali 5 kierunków studiów: logistykę, nanotechnologię, mechanikę budowy maszyn, górnictwo i geologię, elektrotechnikę.

Badanie przeprowadzone wśród studentów studiujących w Gliwicach i Zabrzu wykazało, że pochodzą oni spoza miejsca, w którym znajduje się uczelnia i na czas studiów mieszkają w akademiku, albo dojeżdżają na studia, a zamieszkują w domu rodzinnym. Studenci przyjechali na studia z Pszczyny, Chorzowa, Żywca, Piekar Śląskich.

Po ukończeniu studiów respondenci, którzy mieszkają obecnie w akademikach, planują zrealizować potrzeby mieszkaniowe w formie najmu mieszkania. **Również osoby, które obecnie współzamieszkują z rodzicami planują najem jako sposób na realizację potrzeb mieszkaniowych.** Rozmówcy podkreślali, że będzie to sposób na rozpoczęcie samodzielnego życia, jednak z czasem, w zależności od sytuacji finansowej, będą starali się nabyć na własność mieszkanie lub dom jednorodzinny, w nowszym zasobie, bądź zrealizować budowę domu. Jeden z uczestników podkreślił, że miejsce zamieszkania będzie zależało od miejsca pracy. Jedynie 1 z 10 uczestników wywiadu słyszał o możliwości skorzystania z oferty danej gminy w zakresie najmu lokalu komunalnego. Mieszkaniec Piekar Śląskich miał wiedzę, że miasto oferowało wynajem lokalu komunalnego w zamian za remont.

Kolejny z uczestników rozważa możliwość skorzystania z programu mieszkaniowego „Mieszkanie dla Młodych" (myląc nazwę z programem „Mieszkanie plus"), jednak zauważa, że nie posiadając jeszcze dzieci, może liczyć na niewielką dopłatę do zakupu mieszkania (tj. 10% iloczynu wartości odtworzeniowej oraz powierzchni użytkowej lokalu, jednak nie więcej niż 50 m^2). Respondenci mają świadomość, że w przyszłości chcąc nabyć prawo własności mieszkania, zmuszeni będą skorzystać z zewnętrznych źródeł finansowania, tj. kredytu hipotecznego. Podkreślali jednak, że w pierwszej fazie usamodzielnienia się najem mieszkania jest optymalnym modelem realizacji potrzeb mieszkaniowych, gdyż nie wiąże ich na dłużej z danym miejscem, a miejsce zamieszkania będzie w dużej mierze zależało od zatrudnienia.

Na pytanie, czego oczekiwaliby respondenci po mieszkaniu, do którego mieliby się przeprowadzić oraz jakie cechy musiałoby posiadać przeważały odpowiedzi, że w **przypadku najmu mieszkań oczekiwaliby od wynajmującego, aby mieszkanie było gotowe do zamieszkania, tj. odnowione (pomalowane), w miarę nowym zasobie.** Odpowiedź ta wynika z niepewności respondentów co do długości trwania najmu ze względu na dynamiczne zmiany zachodzące na rynku pracy. Dlatego też nie są zainteresowani inwestowaniem oszczędności w remont mieszkania na wynajem. Zainteresowani są krótkim okresem umowy najmu lub umową na czas nieoznaczony, tak by móc szybko zmienić miejsce zamieszkania w przypadku zmiany miejsca pracy. W przypadku nabycia mieszkania na własność decyzje będą zależały od relacji cena mieszkania w stosunku do standardu mieszkania. Rozważają zarówno nabycie mieszkania do remontu za niższą cenę, jak i mieszkania gotowego do zamieszkania (nowe instalacje elektryczne, gazowe, nowy piec gazowy, umeblowane). Jeden z respondentów wskazał, iż nabywając w przyszłości mieszkanie, byłby zainteresowany lokalizacją na osiedlu ogrodzonym, wraz z miejscem parkingowym. Dwóch uczestników spotkania, którzy docelowo zainteresowani są realizacją potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę domu, chciałoby zaprojektować dom w sposób indywidualny, a nie według projektów powtarzalnych, z lokalizacją koło lasu i jeziora. Pozostali respondenci woleliby zamieszkać na obrzeżu dużego miasta lub w większej wsi niedaleko dużego miasta, żeby mieszkać na uboczu, ale blisko do centrum oraz żeby w pobliżu miejsca zamieszkania był dostęp do komunikacji miejskiej.

Na pytanie czy lokalizacja lokali socjalnych w najbliższym otoczeniu miałaby wpływ na wybór mieszkania bądź też na wynajem lub nabycie mieszkania respondenci stwierdzili, że **lokale socjalne tworzą niebezpieczne otoczenie, a dla nich przy wyborze lokalizacji ważnym czynnikiem jest poczucie bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania. Stwierdzili, że tam gdzie są lokale socjalne, większość ludzi nie czuje się bezpiecznie. Odrzucili tym samym możliwość realizacji potrzeb w tych lokalizacjach, gdzie znajdują się lokale socjalne.**

Na pytanie jak respondenci postrzegają Bytom w kontekście rozwoju rynku mieszkaniowego i potencjalnego miejsca realizacji potrzeb mieszkaniowych badani stwierdzili, iż centrum miasta nie wygląda przyjaźnie i nie wywiera dobrego wrażenia. Ponadto respondenci słyszeli, iż miejscowa ludność skarży się na jakość powietrza. Co więcej w Bytomiu zauważalny jest niewielki odsetek młodych ludzi, w strukturze ludności dominują osoby starsze. Według jednego z uczestników badania śródmieście zyskało na atrakacyjności, dzięki powstaniu tam centrum handlowego, ponadto kamienice są remontowane i wygląda to o wiele lepiej niż wcześniej, ale jest też wiele dzielnic, które nie są zagospodarowane i wyglądają bardzo niekorzystnie. Z kolei według respondenta, który mieszkał wcześniej przez 11 lat w Bytomiu, w dzielnicach zaniedbanych nikt ambitniejszy nie będzie

szukał mieszkania. Badany sądzi, że jeśli ludzie decydują się na mieszkanie w Bytomiu, to z tego względu, że są to dla nich mieszkania tańsze niż w innych miastach. Według innego respondenta w przypadku zamieszkania w dzielnicy ościennej do miast, w których się pracuje **Bytom może być korzystną opcją „miasta sypialni", np. ze względu na relatywnie wysoką powierzchnię mieszkania za niższą cenę**. Respondent wskazał, że można mieszkać w Bytomiu, ale życie towarzyskie i zawodowe prowadzić w miastach ościennych. Według innego respondenta nie ma większych przeciwskazań, aby mieszkać w Bytomiu i dojeżdżać do pracy do Gliwic, ze względu na fakt, że obecnie już dużo osób mieszka w Bytomiu i dojeżdża do strefy ekonomicznej. Część zakładów pracy organizuje własne dojazdy i opłaca dojazd busem dla pracowników, którzy pracują w Gliwicach i mieszkają w Bytomiu.

Na pytanie moderatora, co musiałyby zrobić Władze Bytomia, by skłonić obecne pokolenie młodych ludzi do zamieszkania w tym mieście, **respondenci wskazali na wagę bezpieczeństwa**. Podkreślili, że musieliby mieć pewność, iż wieczorem bez obaw mogą poruszać się po mieście. Dodatkowo **wskazali na znaczenie rozwiniętej komunikacji miejskiej oraz połączenia z innymi miastami, które są ważnymi rynkami pracy. Podkreślili, że musiałby być również szerszy zakres możliwości spędzania wolnego czasu w tym mieście**.

Podsumowanie

Przeprowadzone badanie wykazało, że preferencje mieszkaniowe oraz opinie o Gminie Bytom nie zależą od kierunku studiów respondentów. Studenci nie odrzucają możliwości zamieszkania w przyszłości w Bytomiu. Po ukończeniu studiów preferują najem lokali mieszkalnych. Wskazują jednak, że istotnym elementem środowiska zamieszkania musi być wysoki poziom bezpieczeństwa w mieście, możliwość podjęcia pracy w pobliżu miejsca zamieszkania, dostęp do odpowiedniej i dobrze zlokalizowanej oferty mieszkaniowej na wynajem, połączonej z wszechstronną ofertą spędzania wolnego czasu. Oczekują, że podjęte zostaną działania rewitalizacyjne na większą skalę, które spowodują wzrost jakości centralnych obszarów miasta. Dodatkowo za niezbędne uważają podjęcie działań przez Władzie Miasta w zakresie zmiany wizerunku miasta.

Mocno zróżnicowane było jednak stanowisko studentów w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych w budynku z lokalami socjalnymi. Większość studentów z obszaru nauk społecznych i humanistycznych nie widziało problemu we współzamieszkiwaniu z najemcami socjalnymi, pod warunkiem, że osoby te byłyby uczciwe i przestrzegałyby zasad współżycia społecznego. Zupełnie odmienne stanowisko mieli studenci nauk technicznych, dla których obecność lokali socjalnych w budynku bezpośrednio wiąże się z brakiem bezpieczeństwa w tym miejscu. Odrzucili tym samym możliwość realizacji potrzeb w lokalizacjach, w których występują lokale socjalne.

Rekomendacje

Na podstawie przeprowadzonych dwóch wywiadów grupowych można wskazać konkretne rekomendacje w zakresie oczekiwania studentów ostatnich lat studiów magisterskich uczelni

Aglomeracji Górnośląskiej w odniesieniu do potencjału rozwoju rynku mieszkaniowego (gospodarczego, społecznego, demograficznego), który tworzy przyjazne środowisko zamieszkania oraz w odniesieniu do samego rynku mieszkaniowego.

Rekomendacje w zakresie wykorzystania istniejącego potencjału dla stworzenia odpowiedniego środowiska zamieszkania są następujące:

- **stworzenie pojemnego i atrakcyjnego rynku pracy dla młodych**,
- polepszenie jakości komunikacji publicznej,
- **zwiększenie bezpieczeństwa w mieście,**
- aktywizacja zawodowa osób bezrobotnych,
- zwiększenie nakładów na rewitalizację miasta,
- postawienie na rozwój turystyki poprzemysłowej,
- **dążenie do zmiany wizerunku miasta,**
- rozwój infrastruktury aktywnego spędzania wolnego czasu.

Rekomendacje w zakresie kierunków rozwoju rynku mieszkaniowego oraz zasobów mieszkaniowych są następujące:

- **zwiększenie na rynku dostępności mieszkań na wynajem,**
- **promowanie możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie najmu w Bytomiu (w ramach budownictwa komunalnego),**
- oferowane mieszkania na wynajem muszą być odnowione i gotowe do zamieszkania bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek nakładów przez młodego najemcę,
- oferowane mieszkania muszą być wyposażone w centralne ogrzewanie, gaz sieciowy, szybki Internet,
- mieszkania muszą być zlokalizowane w niewielkiej odległości od centrum miasta,
- lokalizacja oferowanych mieszkań musi zapewniać dobry dojazd do innych części miasta oraz innych miast,
- lokalizacja oferowanych mieszkań musi być powiązana z dostępnością przedszkoli, szkoły, sklepów, instytucji kultury, placu zabaw, terenów rekreacyjnych, siłowni na świeżym powietrzu, ścieżek rowerowych, bliskością przystanków autobusowych,
- oferowane mieszkania na sprzedaż muszą mieć 3 pokoje,
- oferowane mieszkania na wynajem i sprzedaż muszą być wyposażone w domofon, a na sprzedaż również w miejsce postojowe.

Wzór scenariusza wywiadu

Uwagi dla moderatora!

- Proszę pamiętać, że głównym celem rozmowy jest uzyskanie wiedzy na temat postaw mieszkaniowych młodych, potencjalnych klientów rynku mieszkaniowego w Bytomiu, reprezentowanych przez studentów ostatnich lat studiów magisterskich uczelni Aglomeracji Górnośląskiej.
- 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 Państwa preferencjach mieszkaniowych. Na początek…

A. …. Proszę, aby każdy opowiedział kilka zdań o sobie.

Należy wskazać osobę, która rozpocznie i po kolei poprosić poszczególnych uczestników o wypowiedź. 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 o kierunek studiów, ogólne zadowolenie z obecnego miejsca zamieszkania.

B. Proszę opowiedzieć o Państwa obecnym miejscu zamieszkania.

(Należy umożliwić respondentom samodzielne rozpoczęcie wypowiedzi, jeśli jednak nikt się nie zaangażuje, należy wybrać jedną osobę i poprosić o rozpoczęcie, pomóc rozwinąć wypowiedź poprzez wykorzystanie pytań pomocniczych).

Proszę dowiedzieć się:

- *Jaka jest obecna sytuacja mieszkaniowa respondentów pod względem formy prawnej (mieszkanie własnościowe, najem mieszkania, najem pokoju, akademik, zamieszkiwanie z rodzicami)?*
- *W jakich miejscowościach obecnie zamieszkują?*
- *Z jakich elementów obecnej sytuacji mieszkaniowej respondenci są zadowoleni, a które im przeszkadzają (stan techniczny budynków, połączenie komunikacyjne, wysokość opłat, powierzchnia użytkowa, standard wyposażenia)?*

C. Proszę wskazać, w jakiej formie chcieliby Państwo realizować potrzeby mieszkaniowe?

Proszę dowiedzieć się:

- *Jaki preferują model zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych: najem, nabycie mieszkania na rynku pierwotnym, wtórnym, budowa domu jednorodzinnego?*
- *Dlaczego wybrali taki model? Czy to model docelowy czy przejściowy?*
- *W jakim zasobie mieszkaniowym preferują realizować potrzeby mieszkaniowe (wspólnota mieszkaniowa, spółdzielnia mieszkaniowa, towarzystwo budownictwa społecznego, zasób mieszkaniowy gminy, zasób prywatny czynszowy, prywatna nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym)?*
- *Jakie będą źródła finansowania realizacji potrzeb i ile zamierzają przeznaczyć środków finansowych na ten cel?*

D. Proszę opowiedzieć, czego oczekiwaliby Państwo po mieszkaniu, do którego mieliby się Państwo przeprowadzić, jakie cechy musiałoby posiadać?

Proszę dowiedzieć się:

- *Jakie są preferencje mieszkaniowe respondentów w kontekście:*
    - *Stanu technicznego budynku;*
    - *Liczby kondygnacji budynki;*
    - *Wyposażenia budynku (winda, piwnica, suszarnia, wózkarnia, miejsce postojowe, pomieszczenie gospodarcze, domofon itp.);*
    - *Lokalizacji lokalu w budynku (kondygnacja, względem stron świata – mieszkanie południowo-zachodnie, północno-wschodnie);*
    - *Stosunku do barier architektonicznych;*
    - *Powierzchni użytkowej mieszkania;*
    - *Liczby pokoi i liczby izb;*
    - *Wyposażenia w infrastrukturę techniczną mieszkania (centralne ogrzewanie, centralnie ciepła woda, gaz sieciowy, internet światłowód);*
    - *Standardu wykończenia mieszkania;*
    - *Maksymalnej akceptowalnej wysokości opłat za mieszkanie wraz z mediami.*
- *Czy znaczenie przy wyborze mieszkania ma struktura osób zamieszkujących budynek (wiek, wykształcenie, przynależność do grupy społeczno-ekonomicznej)?*
- *Czy na wybór mieszkania wpłynęłaby lokalizacja w budynku lokalu/lokali socjalnych?*
- *Czy na wybór mieszkania wpłynęłaby lokalizacja w najbliższym sąsiedztwie budynków socjalnych?*

E. Proszę opowiedzieć, jak na postrzeganie atrakcyjności danego mieszkania wpływa otoczenie, przestrzeń publiczna i jakie są Państwa wymagania w tym względzie?

Proszę dowiedzieć się o:

- *Preferowaną lokalizację mieszkania – w jakiej miejscowości i dlaczego?*
- *Preferowaną lokalizację na terenie gminy i dlaczego (dzielnica, osiedle)?*
- *Wymagania co do bezpośredniego otoczenia budynku i sposobu zagospodarowania nieruchomości gruntowej?*

- *Jakie cechy przestrzeni publicznej w sąsiedztwie budynków są dla respondentów istotne?*
- *Czy gęstość zabudowy wpływa na wybór miejsca zamieszkania?*
- *Czy bliskość terenów zielonych wpływa na wybór miejsca zamieszkania?*
- *Czy dla respondenta znaczenie ma dostępność komunikacji publicznej, jakość i szybkość dojazdu do nieruchomości transportem prywatnym (potencjalne korki drogowe w porze szczytu)?*
- *Jakie znaczenie ma dostępność w pobliżu następującej infrastruktury: przedszkole, szkoła, tereny rekreacyjno-sportowe, ścieżki rowerowe, obiekty i instytucje kultury, obiekty handlowo-usługowe?*
- *Jakiego rodzaju zjawiska byłyby dla respondentów nie do zaakceptowania w otoczeniu (np. zły stan chodników ulic, sąsiedztwo uciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych, bariery architektoniczno-urbanistyczne, hałas komunikacyjny itp.)?*

F. Proszę opowiedzieć, jak postrzegają Państwo Bytom w kontekście rozwoju rynku mieszkaniowego i potencjalnego miejsca realizacji potrzeb mieszkaniowych?

Proszę dowiedzieć się:

- *Czy Bytom jest zdaniem respondentów atrakcyjnym miejscem dla realizacji potrzeb mieszkaniowych?*
- *Czy niskie ceny mieszkań w Bytomiu mogą być dla respondenta ważnym argumentem skłaniającym do rozpatrzenia tej lokalizacji dla realizacji potrzeb mieszkaniowych?*
- *Jakie czynniki wpływają na atrakcyjność miasta dla potencjalnych klientów rynku nieruchomości?*
- *Jakie są zalety, a jakie wady Bytomia jako miejsca do zamieszkania, również w kontekście sąsiednich miast? Czy Bytom wypada w porównaniu lepiej czy gorzej i dlaczego?*
- *Proszę powiedzieć, jakie aspekty mogłyby skłonić Państwa do przeprowadzki do Bytomia, a jakie czynniki wpływałyby na chęć pozostania w obecnym miejscu zamieszkania?*
- *Jaką ofertę mieszkaniową musiałaby przygotować Gmina Bytom, aby przyciągnąć młode, wykształcone osoby?*