Podsumowanie konsultacji rynkowych

Zadanie realizowane w ramach projektu „Miasto Konin – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”

Wstępne konsultacje rynkowe w związku z planowaną realizacją projektu PPP „Zielony i pasywny Amfiteatr”

Gdynia-Konin, grudzień 2022 r.

Spis treści

[1 Wstęp 3](#_Toc121838253)

[1.1 Wprowadzenie 3](#_Toc121838254)

[1.2 Cele konsultacji i ich przebieg 3](#_Toc121838255)

[2 Podsumowanie – wstępne wnioski 5](#_Toc121838256)

[2.1 Przedstawiciele sektora prywatnego: Partnerzy Prywatni 5](#_Toc121838257)

[2.2 Przedstawiciele sektora bankowego: Instytucje Finansujące 7](#_Toc121838258)

[3 Spis załączników 9](#_Toc121838259)

## Wstęp

### Wprowadzenie

Podstawą opracowania jest podpisana 24 czerwca 2022 r. umowa, zawarta między Miastem Konin oraz spółką Doradca Consultants Ltd. sp. z o.o. („Umowa”), dotycząca wykonania Oceny Efektywności dla inwestycji pn. „Zielony i pasywny Amfiteatr” – Część III, w ramach działania: Szczegółowa analiza budowania partnerstwa publiczno-prywatnego w zakresie konińskich inwestycji (badania popytu na usługi, konsultacje rynkowe, analizy finansowe itp.). Przedmiot zamówienia realizowany jest w ramach projektu „Miasto Konin – opracowanie dokumentacji w ramach wsparcia rozwoju miast POPT 2014-2020”, finansowanego ze środków Unii Europejskiej, w ramach Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 oraz z budżetu państwa.

Zgodnie z Umową, do zadań wykonawcy należało przeprowadzenie wstępnych konsultacji rynkowych. W ramach analiz rynkowych przygotowano Memorandum informacyjne wraz z załącznikami (kwestionariuszami ankietowymi) oraz wytypowano potencjalnych Partnerów Prywatnych oraz Instytucje Finansowe do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych.

Konsultacje zostały przeprowadzone przez zespół wykonawcy w składzie:

* Jarosław Zysnarski, kierownik zespołu;
* Robert Będziński, koordynator badania rynku;
* Arkadiusz Aleksiejew, współautor Memorandum informacyjnego.

### Cele konsultacji i ich przebieg

Celem wstępnych konsultacji rynkowych było uzyskanie potwierdzenia, że przedstawione w Memorandum informacyjnym rozwiązania są interesujące dla uczestniczących w nich Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansujących, a także – zebranie wskazań lub sugestii dotyczących modelu oraz szczegółowych rozwiązań projektowych, których uwzględnienie spowoduje, że uczestnicy konsultacji byliby zainteresowani udziałem w Przedsięwzięciu, w tym udziałem w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego.

Przygotowanie na podstawie wstępnych analiz Memorandum informacyjnego oraz kwestionariuszy ankiet miało miejsce w październiku 2022 r. Zaproszenie do udziału w konsultacjach rynkowych zostało opublikowane 27 października 2022 r. Równolegle – w listopadzie 2022 r. – prowadzone były kontakty z wytypowanymi instytucjami, zachęcające do udziału w konsultacjach i wypełnienia ankiet.

Niestety należy wskazać, że **projektowane Przedsięwzięcie nie budziło zainteresowania potencjalnych Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansujących**. Wypełnienie ankiet traktowane było jako zainwestowanie czasu w słabo rokującą inwestycję (lub przedsięwzięcie kredytowe).

Poniżej przedstawiono podsumowanie przeprowadzonych przez wykonawcę rozmów.

## Podsumowanie – wstępne wnioski

### Przedstawiciele sektora prywatnego: Partnerzy Prywatni

W ramach konsultacji rynkowych z przedstawicielami sektora prywatnego nt. realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Przedsięwzięcia pn. „Zielony i pasywny Amfiteatr”, w uzupełnieniu do ogłoszenia z dnia 27 października 2022 r., zostały wysłane e-maile do 26 firm (dane adresowe firm w załączniku), których działalnością podstawową są usługi o charakterze deweloperskim, a następnie zostały przeprowadzone wywiady telefoniczne z przedstawicielami tych firm.

Przy wyborze firm, z którymi kontaktowano się w temacie konsultacji rynkowych kierowano się następującymi kryteriami: działalność deweloperska w sferze budownictwa kubaturowego, obszar działania (w szczególności Konin   
i województwo wielkopolskie) oraz skala prowadzonej działalności. Wybrano takie kryteria, ponieważ zanim rozpoczęto konsultacje rynkowe została przeprowadzona rozmowa z czołowym deweloperem ogólnopolskim, który na wstępie wykluczył inwestowanie w małych miejscowościach poza strefą jego działalności.

Niestety **żadna z badanych firm nie wyraziła chęci udziału w ankiecie**, ale w trakcie rozmowy udało się uzyskać odpowiedzi na niektóre pytania w niej zawarte.

Poniżej zostało przedstawione podsumowanie przeprowadzonych konsultacji, z zastrzeżeniem, że żadna z firm nie wyraziła zgody na cytowanie jej opinii czy odpowiedzi z podaniem źródła.

1. Skala zainteresowania

Przedstawiciele firm, z którymi były przeprowadzone rozmowy, podkreślali, że ich firmy w niewielkim stopniu lub w ogóle nie są zainteresowani udziałem w realizacji projektów PPP w Polsce.

Żadna firma nie była zainteresowana udziałem w realizacji projektów PPP, w których przewiduje się utrzymanie techniczne obiektów po ich rozbudowie. Większość wskazywała, że nie jest to ich działalność podstawowa i nie posiadają do tego celu kompetencji.

Również żadna firma nie była zainteresowana udziałem w realizacji konkretnego Przedsięwzięcia pn.: „Zielony i pasywny Amfiteatr”. Nieliczni respondenci, którzy chcieli przedstawić argumenty tłumaczące, dlaczego nie są zainteresowani, wskazywali na zły okres dla tego typu inwestycji (m.in. wysoka inflacja, wysoki koszt kredytów, trudności w uzyskaniu kredytu) oraz przede wszystkim na nierynkowy (niekomercyjny) charakter inwestycji.

2. Doświadczenia w realizacji projektów PPP

Żadna z firm, z którymi przeprowadzono konsultacje nie posiadała doświadczeń w realizacji projektów PPP ani doświadczeń związanych z rozbudową (przebudową) oraz utrzymaniem obiektów upowszechniania kultury, w szczególności typu amfiteatru oraz zarządzaniem takimi obiektami. W uzasadnieniu braku doświadczeń ankietowane osoby wskazywały przede wszystkim, że firmy deweloperskie szukają projektów komercyjnych i bardzo rzadko decydują się na projekty, w których ich rola ograniczałaby się tylko do prac budowlanych. Wskazując przy tym, że to właściciel danego obiektu może sam zlecić firmie budowlanej realizację takich zadań, jak rozbudowa czy modernizacja.

3. Zabezpieczenie realizacji Umowy PPP od Podmiotu Publicznego

Nieliczne podmioty, które rozważałyby ewentualny udział w projekcie wskazywały, że wymagałoby to przemyślenia formy koniecznych zabezpieczeń umowy PPP ze strony Podmiotu Publicznego. Jednak na tym etapie nikt nawet nie chciał dać przykładów takich zabezpieczeń.

4. Wstępne zainteresowanie złożeniem wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego w celu realizacji Projektu

Żaden podmiot nie wyraził takiej chęci i nikt nie chciał otrzymać informacji o ogłoszeniu postępowania na wybór Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu.

Podsumowując przeprowadzone konsultacje w sektorze prywatnym należy jednoznacznie podkreślić, iż **żaden potencjalny Partner Prywatny nie przedstawił swoich konkretnych oczekiwań wobec realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Przedsięwzięcia pn. „Zielony i pasywny Amfiteatr”.** Przede wszystkim sytuacja taka wynika z **charakteru inwestycji**, która nie mieści się w modelach biznesowych praktycznie żadnej z ankietowanych firm deweloperskich. Partnerzy prywatni, którzy zechcieli podzielić się opinią w kontekście tego Projektu jednoznacznie wskazują, że mogliby w drodze przetargu wybudować/rozbudować czy zmodernizować taki obiekt jako jednorazowe zadanie, za które na koniec prac otrzymają wynagrodzenie. Dodatkowo praktycznie każdy z Partnerów Prywatnych, z którymi przeprowadzono rozmowy, miał ogromne obawy, czy jakikolwiek bank czy inna instytucja finansowa **udzieliłaby im kredytu** na tego typu przedsięwzięcie. Większość firm twierdziła, że nie zapewniłaby finansowania realizacji inwestycji z uwagi na obecną sytuację rynkową.

### Przedstawiciele sektora bankowego: Instytucje Finansujące

W ramach konsultacji rynkowych z przedstawicielami Instytucji Finansujących nt. realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Przedsięwzięcia pn. „Zielony i pasywny Amfiteatr” zostały wysłane e-maile do 10 instytucji (dane adresowe firm w załączniku), a następnie zostały przeprowadzone wywiady telefoniczne z przedstawicielami tych instytucji.

Przy wyborze instytucji, z którymi kontaktowano się w temacie konsultacji rynkowych kierowano się następującymi kryteriami: możliwości finansowania inwestycji, skala działania, posiadane doświadczenie, jak również, w przypadku instytucji lokalnych (banków spółdzielczych), znajomość rynku lokalnego.

Niestety żadna z badanych Instytucji Finansujących nie wyraziła chęci udziału w ankiecie, ale w trakcie rozmowy udało się uzyskać odpowiedzi na niektóre pytania w niej zawarte.

Poniżej zostało przedstawione podsumowanie przeprowadzonych konsultacji z zastrzeżeniem, że żadna z instytucji nie wyraziła zgody na cytowanie jej opinii czy odpowiedzi z podaniem źródła.

1. Zainteresowanie udziałem w finansowaniu projektów PPP

Według przedstawicieli Instytucji Finansujących stopień zainteresowania udziałem w finansowaniu projektów PPP zależy od rodzaju projektu, poziomu nakładów oraz wysokości wkładu finansowego uczestników projektu.

Niestety żadna z badanych instytucji nie wyraziła chęci finansowania Przedsięwzięcia pn. „Zielony i pasywny Amfiteatr” w zaproponowanej obecnie formule Projektu. W obecnej sytuacji rynkowej praktycznie każda z badanych instytucji wykluczyła możliwość finansowania działalności deweloperów w jakiejkolwiek formule. Wysokie stopy procentowe oraz zbliżające się widmo kryzysu gospodarczego spowodowały, że instytucje finansowe w celu minimalizacji ryzyka nie finansują projektów deweloperskich – jakichkolwiek, nawet w formule odmiennej niż PPP (która to formuła traktowana jest jako dodatkowy czynnik ryzyka).

2. Doświadczenie w finansowaniu projektów PPP

Według przedstawicieli dużych ogólnopolskich banków ich instytucje posiadają niezbędne doświadczenie, natomiast banki spółdzielcze raczej nie finansowały projektów w formule PPP.

3. Chęć zaangażowania w Przedsięwzięcie

Na podstawie przeprowadzonych wywiadów żadna z instytucji finansujących nie wyraziła chęci finansowania Przedsięwzięcia pn. „Zielony i pasywny Amfiteatr”. Przede wszystkim przedstawiciele banków wskazywali na szereg zagrożeń, w tym m.in. wysokie stopy procentowe, brak komercyjnego charakteru inwestycji, konieczność zabezpieczenia kredytu oraz wysoki wkład własny (minimum 30%).

Ponadto jednym z podstawowych warunków, jakie musiałoby spełniać Przedsięwzięcie, to według przedstawicieli Instytucji Finansujących realizacja bezpośrednio przez lokalny samorząd, a nie w formule PPP. Alternatywnie, konieczne byłoby pełne zabezpieczenie udzielonego finansowania przez JST.

## Spis załączników

1. Lista kontaktowa potencjalnych Partnerów Prywatnych
2. Lista kontaktowa potencjalnych Instytucji Finansujących

### Lista kontaktowa potencjalnych Partnerów Prywatnych

* 1. JHM DEVELOPMENT S.A. Skierniewice
  2. Konimpex-Invest Sp.z o.o Poznań
  3. LUXBUD N. Biesiada, C. Kostański sp.k. Konin
  4. Kon-Bet Sp. z o.o. Konin
  5. HARMONY INVESTMENTS Sp. z o.o. Konin
  6. Grupa Kapitałowa Nickel Development Złotniki Suchy Las
  7. Grupa Kapitałowa Ataner Poznań
  8. Grupa Kapitałowa UWI Inwestycje Poznań
  9. Akropol Inwestycje sp. z o.o. Luboń
  10. Wechta Inwestycje Słupca
  11. Jakon Inwest Poznań
  12. YARD Development Sp. z o.o. Sp. k. Poznań
  13. PROXIN DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań
  14. Agrobex Sp. z o.o. Poznań
  15. DUDA Development Poznań
  16. Garvest Real Estate Poznań
  17. View Development Sp. z o.o. Poznań
  18. AREA DEVELOPMENT Poznań
  19. Silamar Sp. z o.o. Poznań
  20. Nostradomus sp. z o. o. Poznań
  21. Quadro Development Poznań
  22. HORIZEN DEVELOPMENT Prosta Spółka Akcyjna Poznań
  23. Łowiccy Grupa Deweloperska Poznań
  24. Rajbud Development Poznań
  25. TK Invest Sp. z o.o. Sp.k. Poznań
  26. Forpoz Deweloper Sp. z o. o. Poznań

### Lista kontaktowa potencjalnych Instytucji Finansujących

* 1. Bank Spółdzielczy w Koninie
  2. Poznański Bank Spółdzielczy Poznań
  3. Bank Spółdzielczy w Gnieźnie
  4. Łódzki Bank Spółdzielczy Łódź
  5. Bank Spółdzielczy w Inowrocławiu
  6. PKO Bank Polski S.A.
  7. Alior Bank S.A.
  8. ING Bank Śląski S.A.
  9. Bank Pekao S.A.
  10. Santander Bank Polska SA