

Justyna GRZEŚ-BUKŁAHO
Politechnika Białostocka

Analiza zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym Białegostoku*

Synopsis: Celem artykułu jest ocena sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym Białegostoku. Artykuł prezentuje analizę atrakcyjności nieruchomości stanowiących ofertę przedsiębiorstw deweloperskich. Ponadto przedstawiono wyniki badań empirycznych wśród klientów tych przedsiębiorstw w zakresie czynników decydujących o wyborze zakupionego mieszkania. Badanie ankietowe skierowane było do klientów, którzy zakupili mieszkanie na rynku pierwotnym województwa podlaskiego w latach 2005–2011.

Słowa kluczowe: przedsiębiorstwo deweloperskie, rynek mieszkaniowy, nieruchomości, konkurencyjność, relacje.

Wprowadzenie

Rynek nieruchomości wzbudza znaczne zainteresowanie społeczne. Wynika to w szczególności z funkcji, jakie nieruchomości pełnią w gospodarce. Rola rynku nieruchomości jest niezwykle istotna, a jego stan odzwierciedla poziom rozwoju całej gospodarki ([4], s. 246).

Z punktu widzenia rynku nieruchomości mieszkaniowych istotny jest również fakt subiektywnego odbioru cech i funkcji nieruchomości w zaspokajaniu elementarnych potrzeb socjalnobytowych każdego człowieka. Mieszkanie daje możliwość realizacji potrzeb wyższego rzędu, takich jak rozwój życia emocjonalnego, rodzinnego, intelektualnego, zapewnienie prywatności czy kształtowanie własnej osobowości ([1], s. 21).

Celem artykułu jest dokonanie oceny sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym Białegostoku. Szczególną uwagę zwrócono na czynniki decydujące

* Badania zostały sfinansowane ze środków Narodowego Centrum Nauki, przyznanych na podstawie decyzji nr DEC-2011/01/N/HS4/05614.

o wyborze mieszkania przez klientów. Ponadto dokonano analizy zmian sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym Białegostoku w roku 2013, w stosunku do roku 2010, poprzez jego segmentację cenową oraz inne czynniki istotne z punktu widzenia klientów.

1. Specyfika rynku nieruchomości

Prawna definicja nieruchomości zawarta została w art. 46 § 1 k.c., zgodnie z którym „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności” [10].

Odpowiednio przepisy określają tym samym trzy rodzaje nieruchomości: gruntową, budynkową, lokalową ([2], s. 29). Na potrzeby niniejszego artykułu główne rozważania skupią się na nieruchomości lokalowej, określanej mianem lokalu mieszkalnego lub krócej – mieszkania.

Rynek nieruchomości jest mechanizmem dość skomplikowanym. Wynika to w znacznej mierze z funkcji, jaką pełnią nieruchomości, w tym w szczególności nieruchomości mieszkaniowe. Można go zatem oceniać z punktu widzenia: społecznego, ekonomicznego i prawnego. Podejmując próbę wyjaśnienia istoty rynku nieruchomości mieszkaniowych, można przyjąć, iż jest to:

- obszar, na jakim dochodzi do kupna i sprzedaży nieruchomości, ogół kontaktów tworzących się pomiędzy sprzedawcami a nabywcami;
- procedury i sposoby postępowania, dzięki którym sprzedający i konsument przekazują sobie informacje i ostatecznie dochodzi do zawarcia transakcji sprzedaży;
- wyspecjalizowany rodzaj działalności gospodarczej;
- zbiór zachowań i interakcji między ludźmi zainteresowanymi kupnem i sprzedażą nieruchomości;
- zbiór przepisów prawnych regulujących sprzedaż nieruchomości itd. ([8], s. 35).

2. Znaczenie działalności deweloperskiej na rynku mieszkaniowym Białegostoku

Deweloper planuje, inicjuje, rozpoczyna i prowadzi określone zamierzenia inwestycyjne, jednocześnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego lub też w jego trakcie zawiera umowy z przyszłymi użytkownikami. S. Włodyka określa dewelopera jako inwestora organizującego i realizującego inwestycje mieszkaniowe dla osiągnięcia zysku ze sprzedaży lub najmu mieszkań i lokali użytkowych. Nie ma przy tym istotnego znaczenia, czy w trakcie realizacji inwestycji dysponuje on własnym kapitałem, czy też nie ([11], s. 1362).

Celem dewelopera jest sprzężenie pomysłu na zagospodarowanie terenu z zapewnieniem realizacji, przy czym bierze on na siebie ryzyko inwestycyjne związane na przykład z odrzuceniem produktu przez rynek.

W literaturze przedmiotu panuje zgodność autorów w zakresie założeń przyjmowanych przy szacowaniu liczby mieszkań oddawanych do użytku przez podmioty prowadzące działalność deweloperską ([5], s. 160; [7], s. 64). Do budownictwa o charakterze deweloperskim zalicza się więc:

- 10 proc. budownictwa indywidualnego, realizowanego przez małe przedsiębiorstwa;
- całość budownictwa „przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem”;
- część budownictwa spółdzielczego;
- ułamek procenta mieszkań sprzedawanych przez TBS.

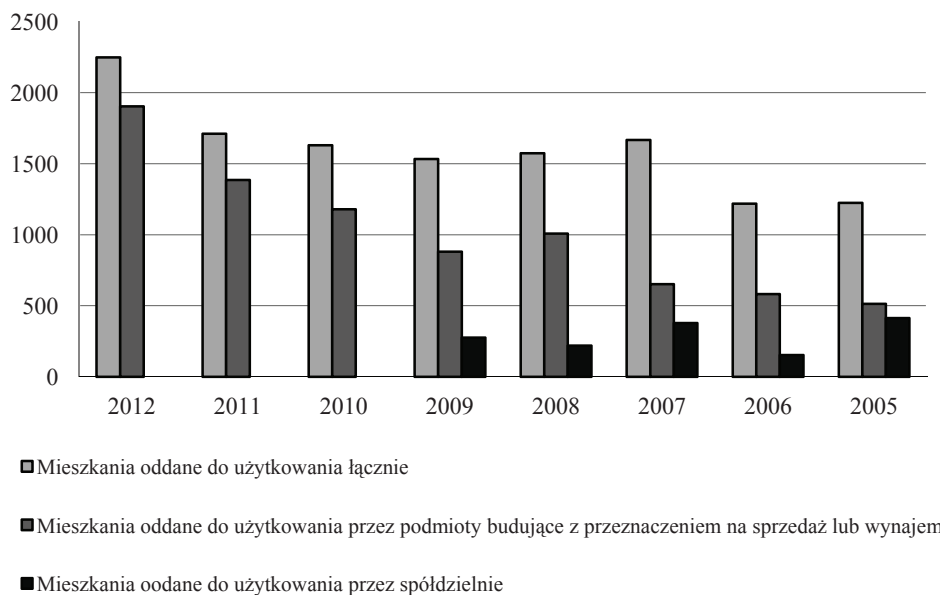
Dokonując oceny znaczenia działalności przedsiębiorstw deweloperskich w kreowaniu nowych zasobów mieszkaniowych Białegostoku, uwzględnić można w szczególności dane statystyczne. Biorąc pod uwagę analizowany zakres badań (nie obejmujący domów szeregowych i wolnostojących, które realizowane mogą być w znacznej mierze przez mikroprzedsiębiorstwa oraz osoby indywidualne prowadzące działalność gospodarczą), w celu dokonania przybliżonego szacunku inwestycji zrealizowanych przez przedsiębiorstwa deweloperskie w segmencie nieruchomości mieszkaniowych, uwzględniono 100 proc. budownictwa „przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem”. Na wykresie uwzględniono również 100 proc. budownictwa spółdzielczego. Ze względu na brak danych dotyczących udziału mieszkań spółdzielczych realizowanych w formule deweloperskiej, nie podjęto próby szacunku owego udziału.

Analizując pierwotny rynek mieszkaniowy Białegostoku (por. ryc. 1), zauważyć należy, iż po spektakularnym wzroście łącznej liczby mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2007, w latach 2008–2009 wystąpiła tendencja spadkowa. Dane za lata 2010–2012 wskazują jednak na poprawę koniunktury. Największy rozwój budownictwa mieszkaniowego zaobserwować można w 2012 roku, kiedy to łączna liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła 2249 i była o przeszło 31 proc. wyższa od poziomu z 2011 roku.

Jak wskazują dane zaprezentowane na ryc. 1, w odniesieniu do mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, po kilku latach (2005–2008) rozwoju na białostockim rynku, rok 2009 przyniósł obniżenie podaży. Sytuacja ta była analogiczna do sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w całym kraju. Dane statystyczne kolejnych lat (2010–2012) wskazują jednak na dynamiczny rozwój branży deweloperskiej.

Ponadto z danych statystycznych wynika, iż harmonijnie od 2009 roku rośnie udział mieszkań oddawanych do użytkowania przez podmioty budujące z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w Białymstoku. Niniejsze wyniki potwierdzają wzrost skali budownictwa deweloperskiego oraz rosnące znaczenie przedsiębiorstw deweloper-

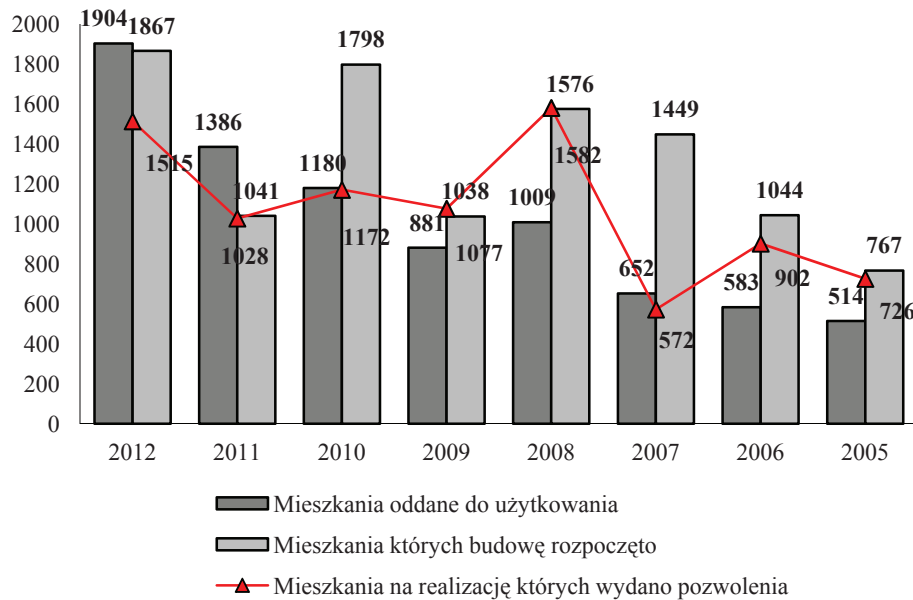
skich w kreowaniu zasobów mieszkaniowych Białegostoku. Odnotować również należy marginalną aktywność spółdzielni mieszkaniowych, a od 2010 roku jej brak w rozwoju rynku mieszkaniowego miasta.



Ryc. 1. Udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oraz mieszkań spółdzielczych w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w Białymstoku w latach 2005–2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie [9].

Barometrem koniunktury w budownictwie mieszkaniowym nadchodzących lat jest liczba wydawanych pozwoleń na budowę, a także rozpoczętych budów. Analizując podmioty budujące w Białymstoku z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (por. ryc. 2), stwierdzić należy, iż dane z 2009 roku potwierdziły negatywny stan branży. Zdecydowana poprawa (o ponad 73 proc. w stosunku do roku 2009) skali liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, nastąpiła w 2010 roku. Efektem wzrostu aktywności budowlanej przedsiębiorstw deweloperskich w 2010 roku był wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 roku. Z danych zawartych na ryc. 2 wynika również wyraźny spadek liczby rozpoczętych budów w roku 2011, przy jednoczesnym spadku liczby wydanych pozwoleń na budowę. Z tego powodu, w kolejnych latach zmniejszeniu ulec może ilość mieszkań oddanych do użytkowania. Pozytywnym akcentem, mogącym świadczyć o poprawie sytuacji w branży deweloperskiej, są dane z 2012 roku wskazujące na wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (o przeszło 47 proc. w stosunku do 2011 roku) oraz wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (o blisko 80 proc. w porównaniu z rokiem 2011).



Ryc. 2. Mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, które oddano do użytkowania, których budowę rozpoczęto oraz na budowę których wydano pozwolenie w Białymstoku w latach 2005–2012

Źródło: opracowanie własne na podstawie [9].

Analizując zachowania nabywców mieszkań, zauważyć należy, iż w okresie tzw. rynkowego boomu mieszkania sprzedawały się częstokroć w inwestycjach, których budowa nie była rozpoczęta, a nierzadko w czasie, gdy deweloper nie miał nawet pozwolenia na realizację budowy. Obecnie klienci niechętnie kupują lokale mieszkaniowe w początkowej fazie realizacji projektu, w ofercie przedsiębiorstw deweloperskich dostępnych jest bowiem wiele gotowych mieszkań.

3. Uwarunkowania decyzji na rynku nieruchomości – preferencje klientów w zakresie wyboru mieszkania

Przeprowadzone w 2013 roku badania pt. „Ocena reputacji deweloperów funkcjonujących na rynku województwa podlaskiego przez klientów” objęły grupę blisko 400 respondentów. Badanie ankietowe skierowane było do klientów przedsiębiorstw deweloperskich (w tym spółdzielni mieszkaniowych), którzy zakupili mieszkanie na rynku pierwotnym województwa podlaskiego w latach 2005–2011. Analizowana próba badawcza dostarczyła 361 ankiet. Celem prowadzonych badań była ocena reputacji deweloperów oraz spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie województwa podlaskiego, a także zba-

danie współzależności między reputacją a pozycją konkurencyjną przedsiębiorstw deweloperskich.

Na potrzeby analizy atrakcyjności nieruchomości na rynku pierwotnym Białegostoku najistotniejsze będzie wskazanie, jakie cechy mieszkania determinują jego zakup. Przy ocenie ważności cech zakupionego lokalu (por. tab. 1) respondenci poproszeni zostali o ich uszeregowanie w kolejności od 1 do 7, przy czym 1 oznaczało cechę najważniejszą, a 7 cechę najmniej ważną (poza wymienionymi siedmioma cechami ankietowani mogli również wpisać inną wskazaną przez siebie cechę, jednak nie wskazano na takie).

Wyniki potwierdziły częściowo opisywany w literaturze fakt, że lokalizacja jest istotną cechą nieruchomości. W przypadku badanej próby najważniejszą cechą decydującą o zakupie mieszkania dla dominującej grupy badanych była jednak cena lokalu. Przyczyną takiego stanu rzeczy może być dość dobrze rozbudowana w całym mieście infrastruktura, stąd też konsumenci skłonni są zakupić nieruchomość położoną nieco dalej od centrum, a przez to tańszą.

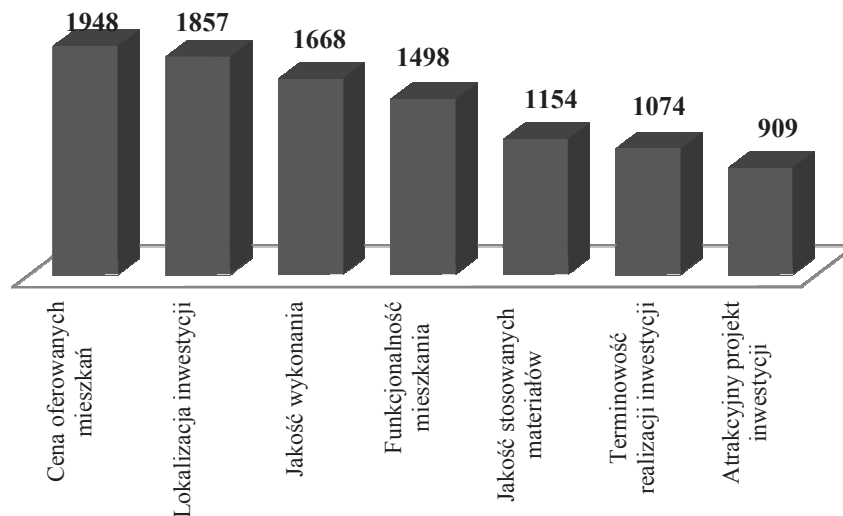
Tabela 1. Liczebność wskazań danej cechy dewelopera na miejscach od 1 do 7

Wskazane miejsce	1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja inwestycji	119	78	49	33	36	25	21
Cena oferowanych mieszkań	140	80	37	43	27	16	18
Funkcjonalność mieszkania	23	51	89	72	67	38	21
Jakość wykonania	47	80	76	65	44	38	11
Jakość stosowanych materiałów	9	24	47	64	79	81	57
Terminowość realizacji inwestycji	12	28	37	48	60	89	87
Atrakcyjny projekt inwestycji	11	20	26	36	48	74	146

Źródło: opracowanie własne.

Na pierwszym miejscu ankietowani najczęściej wskazywali cenę oferowanych mieszkań i lokalizację inwestycji, na drugim – cenę, jakość wykonania i lokalizację inwestycji, na trzecim – funkcjonalność mieszkania i jakość wykonania. Na czwartym miejscu najczęściej wskazywano funkcjonalność mieszkania, jakość wykonania i jakość stosowania materiałów. Na piątym miejscu wskazywano najczęściej jakość stosowanych materiałów, na szóstym terminowość realizacji inwestycji, na siódmym atrakcyjny projekt inwestycji.

W celu uszeregowania cech przyznano punkty za poszczególne odpowiedzi, kolejno – za zaszeregowanie danej cechy do 1 miejsca – 7 pkt za każdą z odpowiedzi, na 2 miejscu – 6 pkt, za wskazania na 3 miejscu – 5 pkt, za 4 miejsce – 4 pkt, za 5 miejsce – 3 pkt, za 6 miejsce – 2 pkt, za każdą z odpowiedzi przypisaną do 7 miejsca – 1 pkt. Suma uzyskanych punktów pozwoliła na utworzenie rankingu cech (por. ryc. 3).



Ryc. 3. Ranking ważności cech zakupionego mieszkania

Źródło: opracowanie własne.

Przeprowadzona analiza wyników wskazała, że cechą najistotniejszą stanowi cena lokalu mieszkalnego (przeszło 19 proc.). Nie mniej istotną cechą mieszkania była jego lokalizacja (18,4 proc.). Wśród cech wskazywanych jako bardzo ważne znalazła się również jakość wykonania (16,5 proc.) oraz funkcjonalność mieszkania (14,8 proc.). Na piątym miejscu ułożona przez respondentów została jakość stosowanych materiałów (11,4 proc.). Z przeprowadzonych analiz wynika również, że do cech najistotniejszych nie zaliczono terminowości realizacji inwestycji (10,6 proc.). Za najmniej istotną cechę zakupionego lokalu respondenci uznali atrakcyjny projekt inwestycji (9 proc.).

4. Zmiany w zakresie atrakcyjności oferty przedsiębiorstw deweloperskich funkcjonujących w Białymstoku

Złota zasada, która od lat funkcjonuje na rynku nieruchomości mówi, że najważniejsza jest lokalizacja ([3], s. 47). Pamiętać przy tym jednak należy, że lokalizacja to nie tylko ulica czy dzielnica, to również:

- bliskość środków komunikacji i w konsekwencji szybkość dojazdu do głównych dzielnic miasta;
- okolica: szkoły, przedszkola, centra handlowe, obiekty rekreacyjne, odległość od centrum miasta;
- rozkład i cechy mieszkania: balkon/taras, parapety w stanie deweloperskim, opcja zakupu mieszkania wykończonego pod klucz, opcja tzw. mieszkań dwustronnych;
- cechy budynku i infrastruktury towarzyszącej: liczba kondygnacji, winda, rodzaj okien, opcja zakupu mieszkania wraz z pomieszczeniem gospodarczym, możliwość wykupienia garażu bądź miejsca w podziemnej hali garażowej, istnienie parkingu dla gości, zlokalizowanie placu zabaw, dodatkowe atrakcje, np. klub fitness, sauna zlokalizowane w budynku do dyspozycji mieszkańców;
- kwestie bezpieczeństwa: monitoring, ochrona, portiernia/recepcja w budynku, ogrodzenie inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, mieszkania o tym samym metrażu i liczbie pokoi mogą mieć znacząco różną wartość rynkową.

We wrześniu 2013 roku na rynku nieruchomości pierwotnych Białegostoku przedsiębiorstwa deweloperskie oferowały przeszło 48 lokalizacji budynków wielorodzinnych (bez ujmowania do zestawienia budowy szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej), co wskazuje na znaczną konkurencję na lokalnym rynku. Dla porównania, w analogicznym okresie 2010 roku, w ofercie były 34 lokalizacje. Zaznaczyć przy tym należy, iż w zestawieniu ujmowano jako odrębne lokalizacje poszczególne bloki mieszkalne. W warunkach dużej konkurencji dobre wyniki sprzedaży osiągnąć mogą jednak wyłącznie te projekty, których oferta jest w największym stopniu dopasowana do oczekiwań nabywców oraz konkurencyjna cenowo. Inwestycje planowane i niekiedy zrealizowane kilkanaście miesięcy wcześniej często nie odpowiadają wymogom dzisiejszego rynku. Świadczyć o tym może również fakt, iż występują jeszcze w ofertach projekty, które prezentowane były w 2010 roku.

Wraz z rozwojem rynku mieszkaniowego w Polsce, w tym również w Białymstoku, przedsiębiorstwa deweloperskie zaczęły w coraz większym stopniu świadomie pozycjonować swój produkt w ramach wyodrębniających się segmentów rynku: popularnego, średniego i wysokiego. Analizując obecny rynek nieruchomości pierwotnych w Białymstoku, stwierdzić można, iż w środkowej części rynku, w której klasyfikuje się znacząca część nieruchomości, wyodrębniły się w praktyce dwa segmenty mieszkań: o średnim i podwyższonym standardzie.

Przyporządkowanie całej oferty mieszkaniowej deweloperów do odpowiednich przedziałów cenowych pozwala na określenie wielkości poszczególnych segmentów. To z kolei umożliwia wyodrębnienie tzw. średniej półki cenowej, czyli dominującego zasobu będącego najczęstszym przedmiotem transakcji.

Tabela 2. Struktura cenowa mieszkań na rynku pierwotnym Białegostoku w 2010 i 2013 roku

Przedziały cenowe (średnia cena zł/m² dla danej inwestycji)	Poniżej 4000	4000–5000	5000–6000	Powyżej 6000
Rok 2013	10,42 proc.	62,5 proc.	20,83 proc.	6,25 proc.
Rok 2010	2,94 proc.	55,88 proc.	26,47 proc.	14,71 proc.

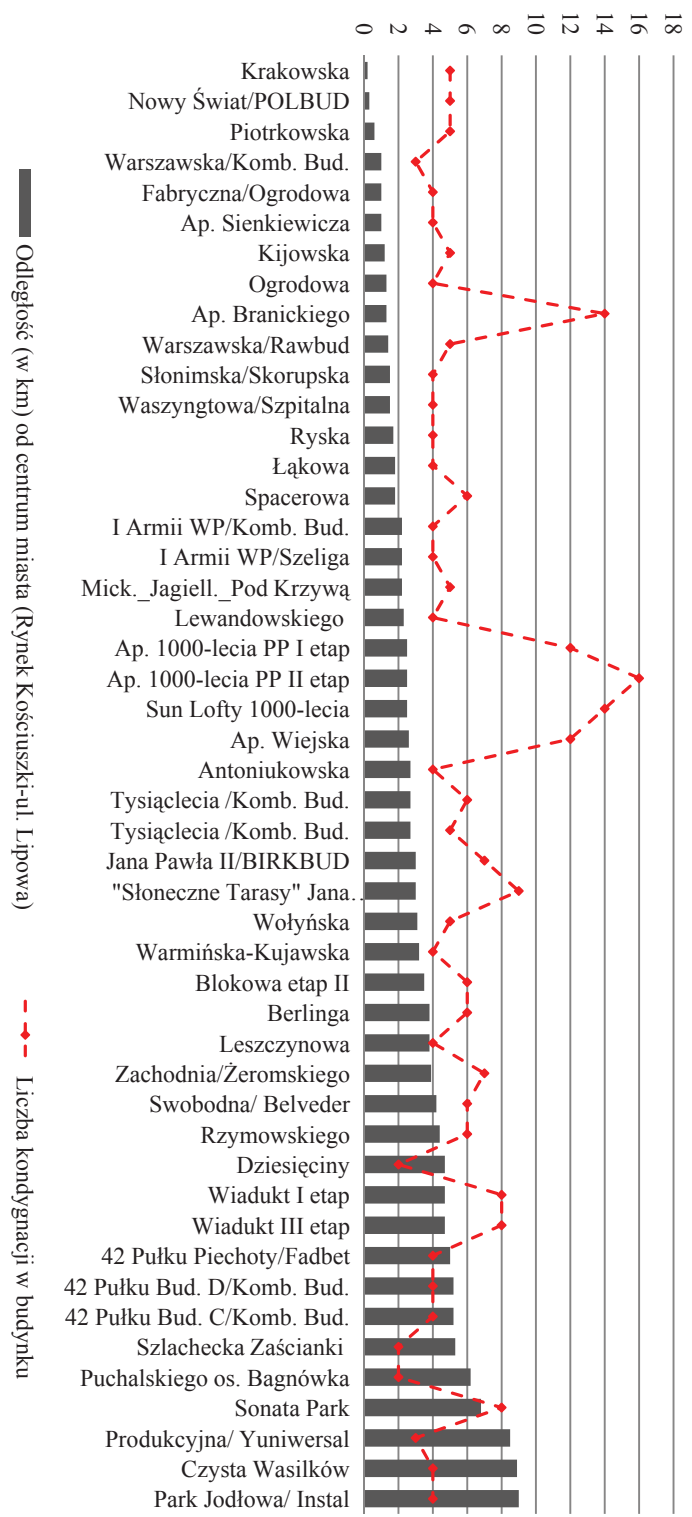
Źródło: opracowanie własne.

Porównując strukturę cenową oferty mieszkaniowej w roku 2013 z analogiczną strukturą w roku 2010, stwierdzić można, że obecnie zwiększa się udział mieszkań w średniej cenie dla danej inwestycji poniżej 4000 zł/m², przy jednoczesnym zmniejszeniu udziału mieszkań w średniej cenie dla danej inwestycji powyżej 6000 zł/m². Sytuacja ta wynika ze strategii deweloperów, którzy lokalizują większą liczbę inwestycji z dala od centrum, gdzie grunty pod zabudowę są tańsze, a klienci wciąż mają dostęp do oczekiwanej infrastruktury.

Na przestrzeni ostatnich lat zauważyć można tendencję, że osoby podejmujące decyzję o zakupie mieszkania oczekują określonego „stylu życia”. Przykładają wagę do takich czynników, jak bliskość obiektów rekreacyjnych, park/las w niedalekiej okolicy, bliskość, ale nie bezpośrednie sąsiedztwo centrów handlowych. W związku z faktem, że dla wielu osób zakup mieszkania motywowany jest założeniem rodziny, ważna staje się również bliskość przedszkola i szkoły. Analizując nieruchomości oferowane we wrześniu 2013 roku przez deweloperów, podkreślić należy, iż w promieniu 3 kilometrów od każdej z nich mieści się lub jest planowana budowa szkoły oraz przedszkola, a także znajduje się park/las. W promieniu 3 kilometrów – od 85 proc. nieruchomości znajduje się galeria/centrum handlowe oraz od przeszło 90 proc. badanych nieruchomości prowadzone są obiekty rekreacyjne. Ponadto odnotować należy, iż w promieniu 1 kilometra od każdej z analizowanych nieruchomości znajduje się przystanek autobusowy oraz w przypadku ponad 90 proc. nieruchomości postój taxi.

Dla wielu osób ważne pozostaje również bezpieczeństwo na terenie obiektu. Wprawdzie znaczna część (46 proc.) budynków pozostaje ogrodzona w pełni lub częściowo, znacznie mniej budynków jest jednak chronionych (21 proc.) czy monitorowanych (29 proc.). Na obszarze przeszło 8 proc. nieruchomości tzw. apartamentowych znajduje się portiernia/recepcja. Deweloperzy najczęściej pozostawiają decyzję o ochronie i monitoringu wspólnocie mieszkaniowej.

Klienci przywiązują również uwagę do ilości kondygnacji w budynku. W tym zakresie widoczna jest tendencja budowania bloków o mniejszej liczbie kondygnacji dalej od centrum (por. ryc. 4). Wyjątek w tym zakresie stanowią położone w niedalekiej odległości od centrum nieruchomości, które lokalizowane są w okolicach zabudowy niewysokich kamienic. W budownictwie widoczny jest również trend budowania większości „apartamentowców” z liczbą kondygnacji powyżej dziesięciu.



Ryc. 4. Porównanie liczby kondygnacji w budynku i odległości inwestycji od centrum miasta

Źródło: opracowanie własne.

Przy większości inwestycji (67 proc.) zlokalizowane są place zabaw, niektóre natomiast nieruchomości, w szczególności apartamenty ukierunkowane na grupę biznesową, nie dysponują tego typu miejscami. Na terenie wszystkich nieruchomości występuje natomiast zielen, a także wszystkie nieruchomości posiadają mieszkania wyposażone w taras/balkon/loggię. W przypadku 44 proc. nieruchomości przedsiębiorstwa deweloperskie oferują opcję zakupu mieszkania wykończonego „pod klucz”.

Podsumowanie

Analiza obecnej sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym Białegostoku wskazuje, iż zainteresowanie ofertą oraz liczba transakcji są zadowolające, w niektórych przedsiębiorstwach – najlepsze od czasów boomu. Przy stabilnej sprzedaży i wyhamowaniu nowych inwestycji wielkość oferty dość szybko spada.

Oferta deweloperów wskazuje na znaczne zrjonalizowanie prowadzonej przez nich polityki. Tereny pod inwestycje zlokalizowane są nierzadko na obrzeżach miasta lub na niewielkich działkach pomiędzy istniejącą zabudową. Większość deweloperów dostrzega oczekiwania klientów, oferując mieszkania dostosowane do ich potrzeb i możliwości finansowych. Element częściowego niedostosowania oferty przedsiębiorstw deweloperskich do rynku stanowić może znaczna liczba mieszkań w tzw. apartamentowcach, a także mieszkań o powierzchni użytkowej przekraczającej 70 m², które pozostają w ofercie przez okres przekraczający jeden rok.

Nastroje mogą być dużo gorsze w firmach, w których nadal brakuje płynności, dominują inwestycje rozpoczęte na zbyt drogich gruntach, a produkt jest słabo dopasowany do obecnego popytu ([6], s. 3).

Literatura

- [1] Bednarek M., *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2007.
- [2] Bończak-Kucharczyk E., *Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Aspekty prawne i organizacyjne*, Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2011.
- [3] Gorczak K., Krongauz M., *Kupujący i sprzedający na rynku nieruchomości*, [w:] *Rynek nieruchomości i jego podmioty*, red. E. Gołąbeska, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok 2007.
- [4] Grześ-Bukłaho J., *Analiza preferencji klientów w zakresie nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym Białegostoku*, „Handel Wewnętrzny” 2011, nr 11/12, cz. 2.

- [5] Henzel H. (red.), *Strategie inwestowania na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice 2009.
- [6] Reas, *Rynek mieszkaniowy w Polsce, II kwartał 2013 r.*, Warszawa 2013.
- [7] Socha M., *Deweloping*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2000.
- [8] Trojanek M., *Ekonomiczne uwarunkowania decyzji na rynku nieruchomości. Wybrane problemy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2013.
- [9] Urząd Statystyczny w Białymstoku, *Sytuacja społeczno-gospodarcza Białegostoku w 2005–2012 r.*, Wydawnictwo GUS, Białystok 2006–2013.
- [10] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. 1964, nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- [11] Włodyka S. (red.), *Prawo umów handlowych*, t. 5, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2006, s. 1362.

Analysis of Changes in Attraction of Housing Real Estates on the Primary Market of Białystok

Summary: The aim of this paper is to assess the situation on the primary housing market of Białystok. The article is introducing analysis attraction of real estates constituting the offer of property enterprises. In addition, the results of empirical research among customers of the development in the factors determining the choice of the purchased apartment.

Keywords: enterprise development, housing market, real estate, competition, relationships.