



Centrum
Analiz

Bank Polski

Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

29 czerwca 2022

Lato, lato wszędzie

PODSUMOWANIE:

- **Pomimo pogarszających się nastrojów konsumenckich, nadchodzący sezon wakacyjny wciąż może być dobry dla krajowej branży zakwaterowania.** Swoistym testem był długi weekend w trzecim tygodniu czerwca (Boże Ciało), który przyciągnął turystów do kurortów.
- **W sezonie letnim najwyższe ceny noclegów notujemy w miejscowościach nadmorskich.** W tym regionie obserwujemy też najsilniejsze zróżnicowanie cenowe oferty pomiędzy weekendem a dniami powszednimi. **Wysokie ceny idą w parze z wysokim stopniem wykorzystania miejsc noclegowych.** Pośrednią opcją cenową są ośrodki zlokalizowane nad jeziorami, a zdecydowanie najtańszą góry, gdzie dużo ważniejszy jest sezon zimowy.
- **W ciągu ostatniego roku ceny gruntów budowlanych w miejscowościach turystycznych wzrosły przeciętnie o ponad 30%.** W naszej ocenie tak dynamiczny wzrost cen nie zostanie utrzymany w kolejnym roku, choć ceny w miejscowościach o bardzo ograniczonej podaży gruntów mogą stanowić wyjątki od ogólnych trendów.

Departament Analiz Ekonomicznych

www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

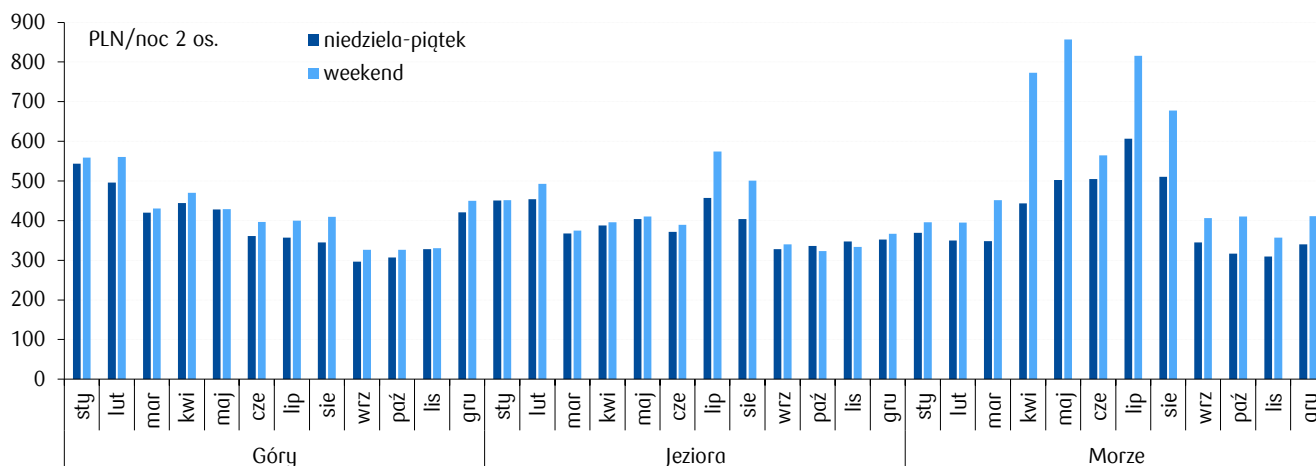
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Rozpoczęły się wakacje – okres żniw dla branży zakwaterowania, a także prywatnych inwestorów na rynku wynajmu krótkoterminowego. Warto zauważyć, że lata niskich stóp procentowych przyciągnęły do tego segmentu kapitał szukający wyższych stóp zwrotu, a w rejonach atrakcyjnych turystycznie obserwowaliśmy wzmożoną aktywność deweloperską. Branża zakwaterowania w ostatnich latach przeżywała dość trudny okres charakteryzujący się niespotykanej skali nieprzewidywalnością prowadzenia działalności. W roku 2022, który miał być szansą na powrót do normalności dla branży, firmy z sektora HoReCa być może będą musiały zmierzyć się z niższym popytem wynikającym się z pogarszającą się sytuacją finansową gospodarstw domowych. Podobnie jak przed rokiem, postanowiliśmy prześledzić ceny zakwaterowania oraz oszacować stopień wykorzystania miejsc noclegowych w popularnych kurortach. Przy okazji informujemy naszych czytelników, że w miesiącach wakacyjnych odpoczywamy, a kolejną edycję Pulsu Nieruchomości opublikujemy we wrześniu.

Najdroższe wiosenne i letnie weekendy nad morzem

Wahania cen w kurortach turystycznych są mocno zależne od kalendarza dni wolnych od nauki szkolnej, choć siła tych wahań jest zróżnicowana regionalnie. Zakwaterowanie w apartamentach zlokalizowanych w kurortach górskich jest najdroższe zimą, w trakcie świąt grudniowych oraz ferii zimowych, zwłaszcza w miejscowościach posiadających ciekawą ofertę dla narciarzy. Wraz z kolejnymi porami roku zakwaterowanie w górach staje się tańsze. W przypadku wypoczynku nad jeziorami obserwujemy dwa sezonowe szczyty w ciągu roku – w trakcie ferii zimowych oraz wakacji, przy czym ofertę letnią charakteryzuje wyraźne zróżnicowanie pomiędzy cenami pobytu w dni powszednie i w weekend. Nad morzem sezon jest najkrótszy – ograniczony wyłącznie do miesięcy letnich. W tym regionie ceny zaczynają wzrastać od kwietnia – w okresie letnim i podczas długich weekendów (majowy, święteczny) widoczna jest bardzo silna różnica pomiędzy ofertą w dni powszednie i weekendy.

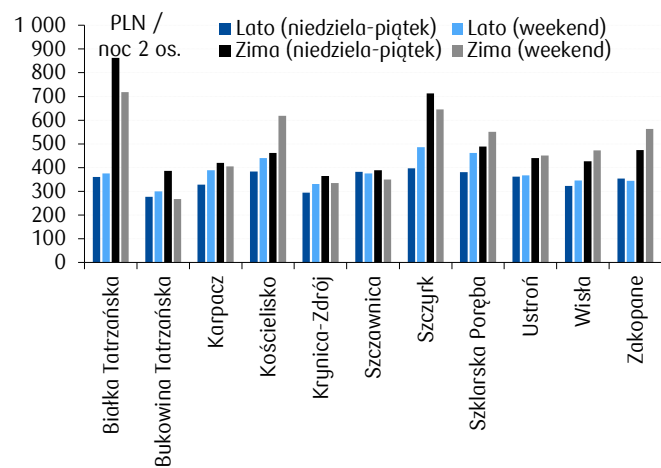
Średnia cena ofertowa za nocleg w apartamencie



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego; Góry: Białka Tatrzańska, Bukowina Tatrzańska, Karpacz, Kościelisko, Krynica-Zdrój, Szczawnica, Szczyrk, Szklarska Poręba, Ustroń, Wisła, Zakopane; Jeziora: Augustów, Giżycko, Mikołajki, Mrągowo, Ostróda; Morze: Jastrzębia Góra, Kołobrzeg, Krynica Morska, Łeba, Mielno, Międzyzdroje, Pobierowo, Sopot, Świnoujście, Ustka, Ustronie Morskie, Władysławowo. W analizie uwzględniono jedynie apartamenty wysokiej jakości, cechujące się wysokimi ocenami klientów.

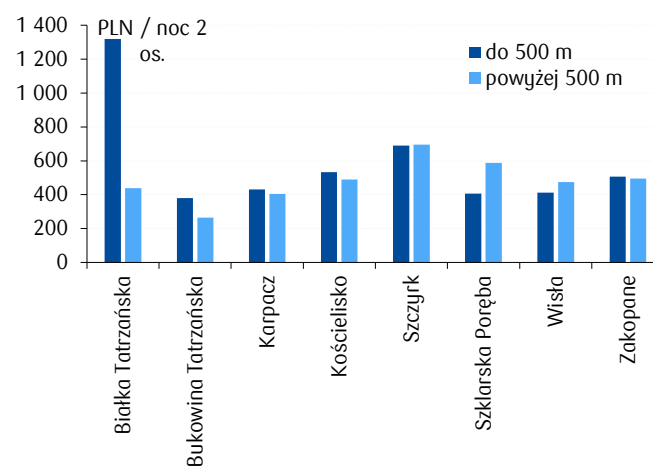
Ceny zakwaterowania w miejscowościach górskich z ofertą dla narciarzy wyraźnie różnią się pomiędzy zimą a latem – z analizowanych miejscowości najsilniejszą różnicę widzimy w Białce Tatrzańskiej. W takich miejscowościach obserwujemy także wyraźnie wyższe zróżnicowanie ceny pomiędzy dniem powszednim a weekendem. Cena w kurortach narciarskich może być także zależna od odległości apartamentu od infrastruktury dla narciarzy. Taką prawidłowość obserwujemy przede wszystkim w Tatrach. Poza Białką Tatrzańską nie jest ona jednak silna. Należy zatem wnioskować, że turysta odwiedzający góry zimą jest zmotoryzowany i ważnym dodatkowym atutem apartamentu jest wygodny parking.

Ceny noclegów w kurortach górskich



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

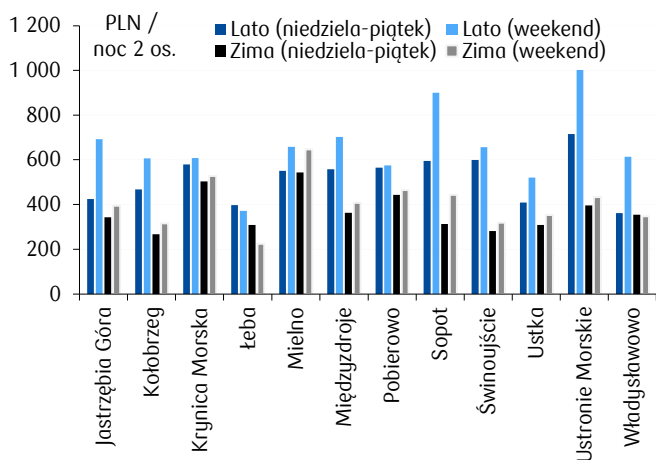
Średnie ceny noclegów zimą w zależności od odległości od wyciągu narciarskiego



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

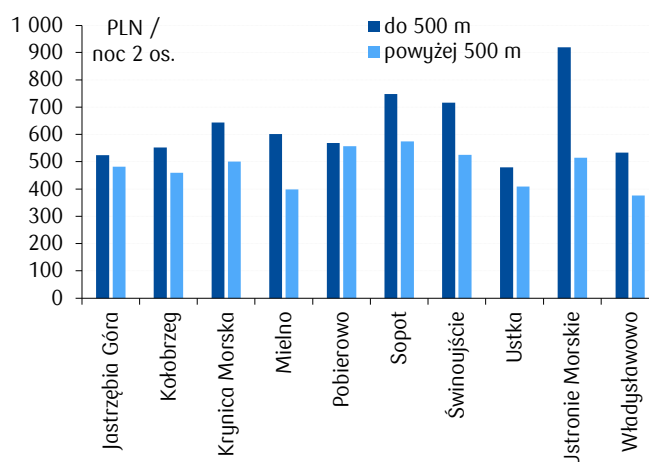
Nad morzem ceny letniego wypoczynku są istotnie wyższe niż w górach – para planująca pobyt w apartamencie musi liczyć się z kosztem noclegu przeciętnie wyższym o blisko 200 zł. Nad morzem różnice cenowe między odpoczynkiem feryjnym a wakacyjnym są widoczne we wszystkich miejscowościach. Wszędzie obserwujemy też wyraźne zróżnicowanie oferty dla dni powszednich oraz weekendu. Dużo silniejsza niż w przypadku miejscowości górskich z dostępem do infrastruktury narciarskiej jest natomiast w przypadku miejscowości nadmorskich zależność pomiędzy cenami noclegów w apartamentach nadmorskich a ich odległością od plaży. Apartamenty położone nie dalej niż 500 metrów od plaży cechują się latem średnio o 30% wyższymi cenami zakwaterowania. W przypadku turysty odwiedzającego nadbałtyckie plaże bliska odległość od linii brzegowej jest zatem istotnym walorem.

Ceny noclegów w kurortach nadmorskich



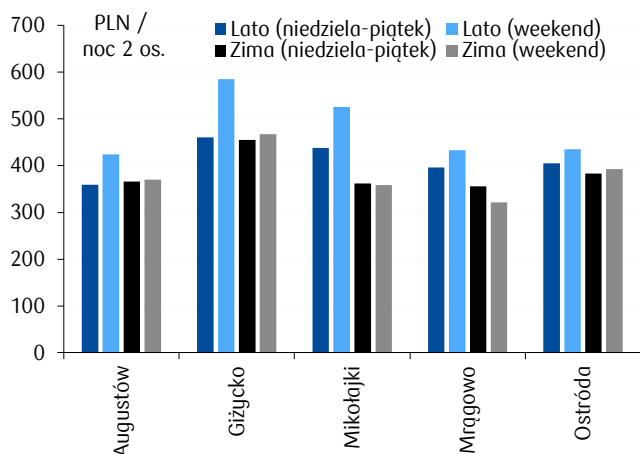
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Średnie ceny noclegów latem w zależności od odległości od plaży



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny noclegów w kurortach nad jeziorami



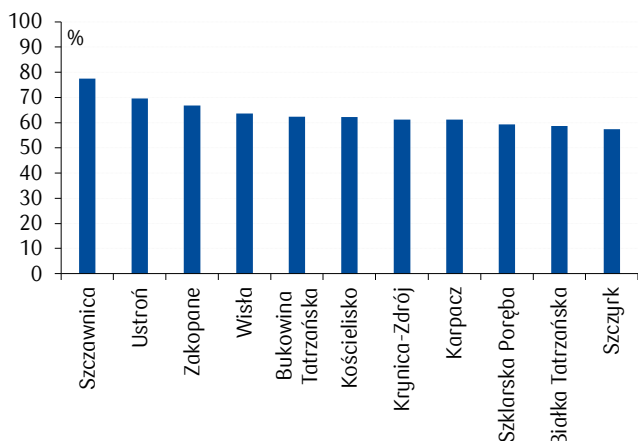
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Pośrednim wyborem cenowym zarówno w przypadku wakacji, jak i ferii, są kurorty zlokalizowane nad jeziorami. Cena wypoczynku latem jest nieco wyższa niż w górach, ale niższa niż nad morzem, natomiast zimą odwrotnie. Charakterystyczne dla oferty letniej jest jej cenowe zróżnicowanie pomiędzy dniami powszednimi a weekendami. Różnice cen zakwaterowania w tym regionie nie są tak silnie pomiędzy poszczególnymi ośrodkami. Spośród analizowanych lokalizacji najwyższą cenę turysta zapłaci w stolicy polskiego żeglarstwa – Giżycku. Relatywnie najniższą cenę zakwaterowania notujemy w turystycznym centrum województwa podlaskiego – Augustowie.

W wakacje ruch turystów największy w nadmorskich kurortach

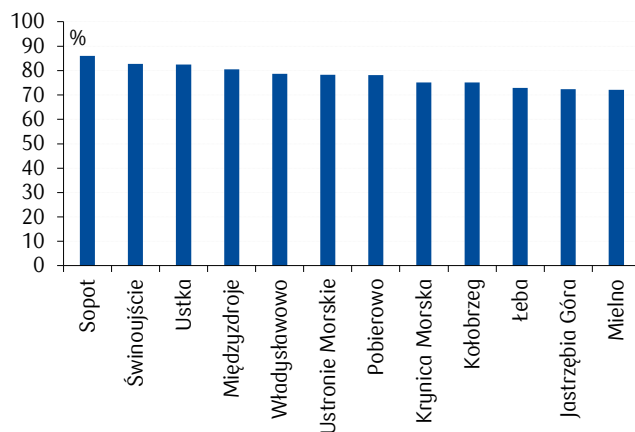
Dla inwestujących w apartamenty pod kątem wynajmu krótkoterminowego obok oferty cenowej zakwaterowania, istotny jest również stopień wykorzystania miejsc noclegowych. W naszej analizie staraliśmy się zaprognozować obłożenie w sezonie wakacyjnym 2022 jedynie w apartamentach wysokiej jakości, cieszących się bardzo dobrymi ocenami wśród gości. Miejsca noclegowe słabszej jakości będą cechowały się niższym poziomem wykorzystania. Według naszych szacunków w wakacje największy stopień wykorzystania miejsc notujemy w miejscowościach zlokalizowanych nad morzem – spośród analizowanych lokalizacji w Sopocie, Świnoujściu, Ustce i Międzyzdrojach jest to powyżej 80%. W górach stopień wykorzystania miejsc jest nawet o 20 pkt. proc. niższy. W szczególności, miejscowości posiadające rozbudowaną bazę noclegową dla narciarzy, latem cechuje większy odsetek wolnych miejsc. Jediną miejscowością górską, która pod względem zajętości miejsc może konkurować z lokalizacjami nadmorskimi, jest położona na pograniczu Beskidów Zachodnich i Pienin Szczawnica. W przypadku analizowanych kurortów oferujących wypoczynek nad jeziorami stopień wykorzystania miejsc noclegowych oceniamy na średnio nieco ponad 70%. Obserwowana przez nas liczba transakcji kartami płatniczymi w branży hotelowo-rekreacyjnej wskazuje, że pomimo lekkiego pogorszenia nastrojów konsumentów w związku ze zmianami w sytuacji makroekonomicznej krajowy sezon wakacyjny 2022 nie musi być gorszy od znakomitego 2021, w którym branża HoReCa mogła liczyć na dodatkowe wpływy z tytułu realizacji popytu odkładanego w czasie pandemii.

Prognoza wykorzystania miejsc noclegowych w wakacje w górach



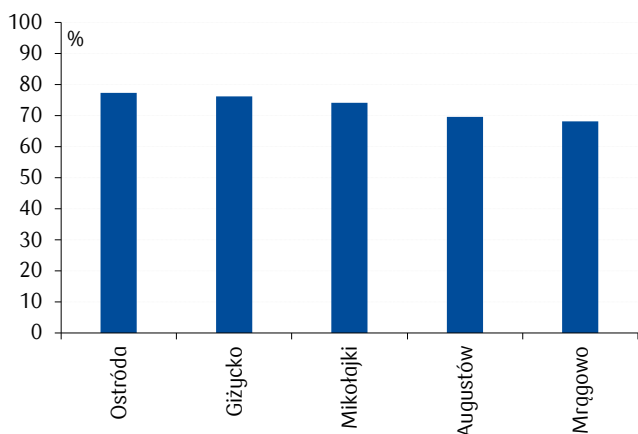
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

... nad morzem ...



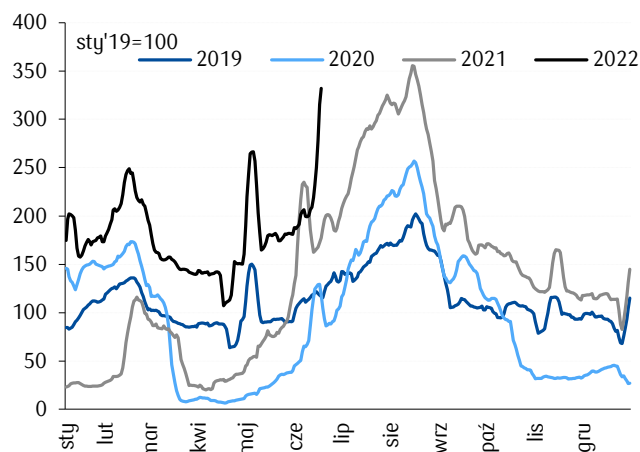
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

... i nad jeziorami



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Liczba transakcji kartowych w branży hotelowo-rekreacyjnej

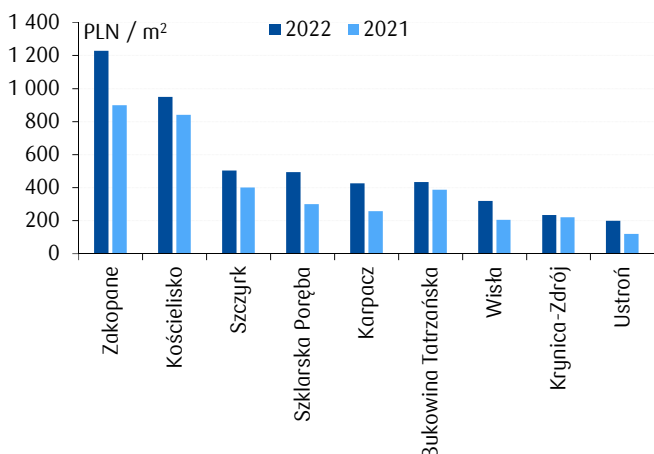


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny gruntów mocno w górę

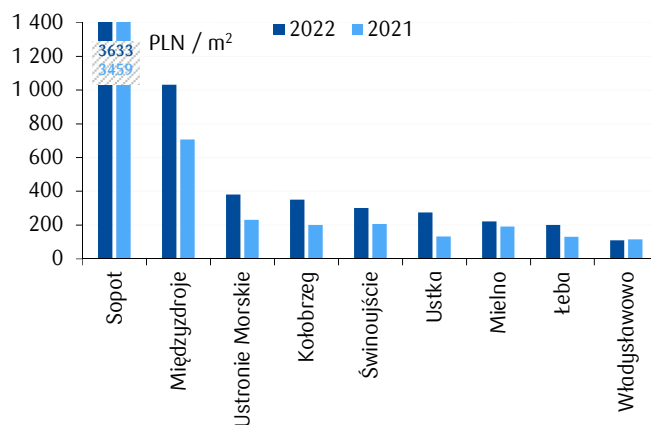
Ostatni rok stał pod znakiem silnych wzrostów cen gruntów. W analizowanych miejscowościach turystycznych mediana cen ofertowych działek budowlanych wzrosła średnio o ponad 30%. Tak dynamiczny wzrost jest konsekwencją boomu budowlanego w tych miejscowościach w kilku poprzednich latach. Warto zaznaczyć, że poza popytem inwestycyjnym dominującym na tym obszarze, czas pandemii przyniósł wzmożone zainteresowanie terenami o wysokich walorach przyrodniczych ze strony kupujących na własne potrzeby mieszkaniowe. Oceniamy, że szybkie tempo wzrostu cen działek nie utrzyma się w kolejnych latach – wysokie koszty budowy, wzrost stóp procentowych oraz pogarszające się otoczenie makroekonomiczne mogące negatywnie wpłynąć na stronę popytową branży turystycznej zahamują zainteresowanie inwestorów. Warto przy tym dodać, że niektóre z miejscowości turystycznych charakteryzuje już obecnie bardzo niska podaż gruntów i na takich rynkach ogólnie obserwowane trendy prawdopodobnie nie będą odzwierciedlone. Należy także zaznaczyć, że w miejscowościach turystycznych niektóre działki charakteryzują się wyraźnie ponadprzeciętnymi walorami inwestycyjnymi, co sprawia, że porównywanie cen średnich jest mocno uproszczoną percepcją zagadnienia cen.

Średnia cena działki budowlanej w górach ...



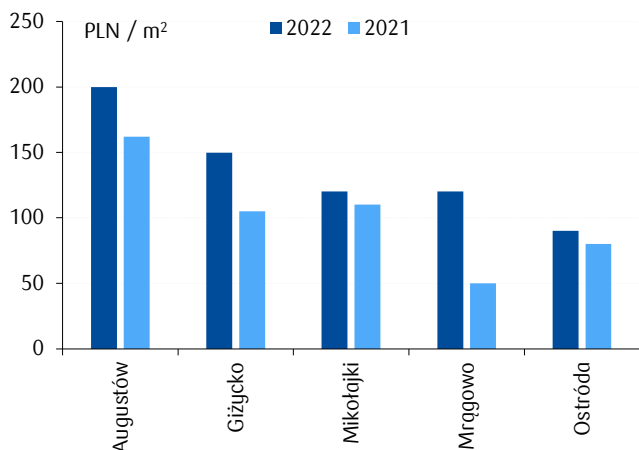
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

... nad morzem ...



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

... i nad jeziorami



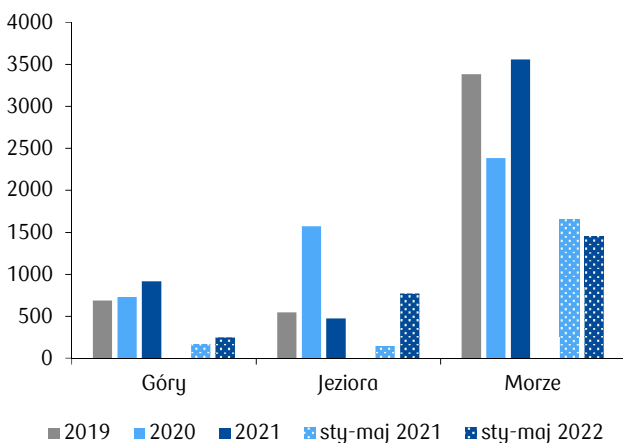
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Budownictwo deweloperskie

Regiony turystyczne, co oczywiste, przyciągają inwestorów budujących na własne potrzeby, jak i z zamiarem przyszłego wynajmu. W ostatnich 5 latach spośród 20 analizowanych atrakcyjnych turystycznie powiatów, szczególnie powiaty nadmorskie sytuowały się wyraźnie powyżej średniego nasilenia budownictwa. Przy średniej krajowej 4,1 mieszkania oddawane do użytku na 1000 osób, w powiecie kołobrzesckim oddawano 13,5 mieszkań na 1000 osób, 12,7 w puckim, 11,4 w kamieńskim, 6,4 w nowodworskim i 5,8 w słupskim.

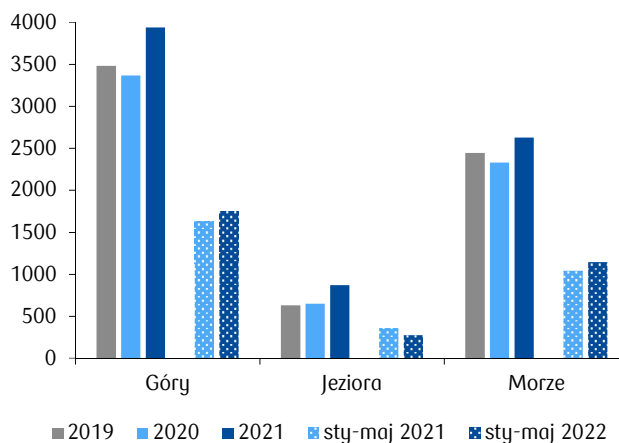
Utrzymywanie się dużego zainteresowania widać w rozpoczętych projektach oraz uzyskanych pozwoleniach w ostatnich latach.

Rozpoczęte mieszkania deweloperskie



Źródło: BDL GUS, Grupa PKO Banku Polskiego

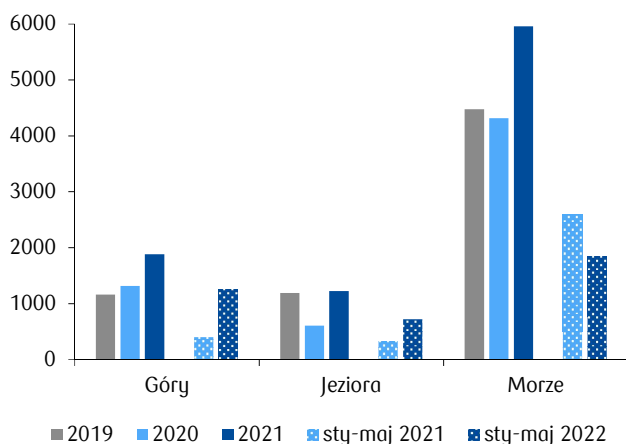
oraz w budownictwie indywidualnym



Źródło: BDL GUS, Grupa PKO Banku Polskiego

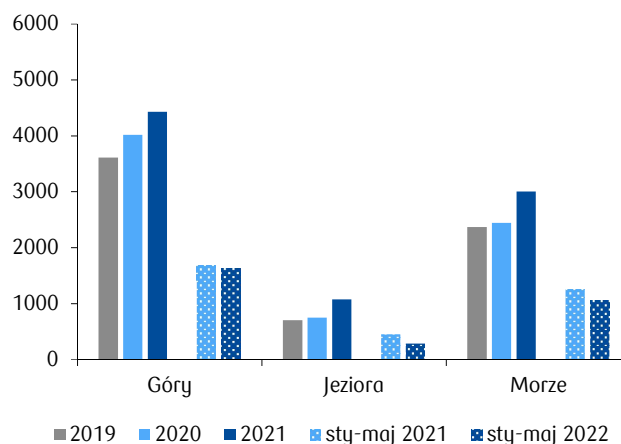
Po zahamowaniu aktywności w 2020 w reakcji na niepewność związaną z epidemią Covid-19, 2021 charakteryzował się dużym zainteresowaniem lokalizacjami w atrakcyjnych turystycznie regionach. W rozróżnieniu góry - jeziora - morze najczęściej jest lokalizacji nadmorskich. W rozróżnieniu budownictwo deweloperskie - budownictwo indywidualne deweloperzy rozpoczęli więcej projektów nad morzem, natomiast inwestorzy indywidualni w górach. Wynika to z prawdopodobnie relatywnie lepszej dostępności działek nad morzem niż w górach (działki w górach są mniejsze, niechętnie sprzedawane przez właścicieli, trudniejsze dla większych projektów deweloperskich). Rysujące się spowolnienie w budownictwie w 2022 w mniejszym zakresie jest widoczne w regionach atrakcyjnych turystycznie. O ile w okresie styczeń-maj 2022 liczba rozpoczętych mieszkań w całym kraju zmalała o 19,5% r/r, to w badanych powiatach nadmorskich zmalała o 3,7% r/r, górskich wzrosła o 11,5% r/r, a nad jeziorami podwoiła się. Sprawdza się zatem podręcznikowa zasada, że atrakcyjna lokalizacja jest na ogół mniej wrażliwa na pogorszenie koniunktury.

Pozwolenia na mieszkania deweloperskie



Źródło: BDL GUS, Grupa PKO Banku Polskiego

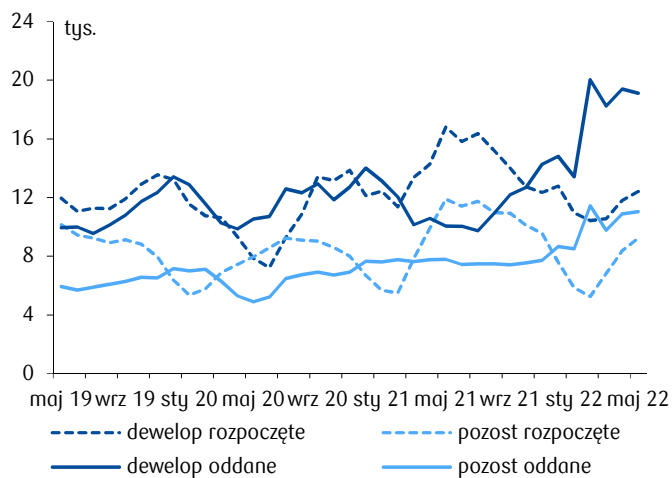
oraz w budownictwie indywidualnym



Źródło: BDL GUS, Grupa PKO Banku Polskiego

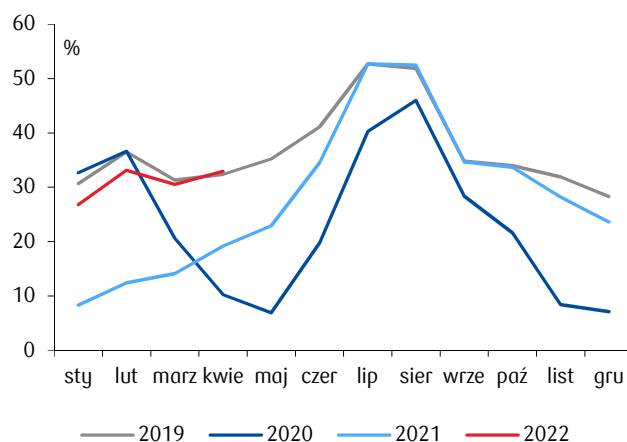
Rynek nieruchomości na wykresach

Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



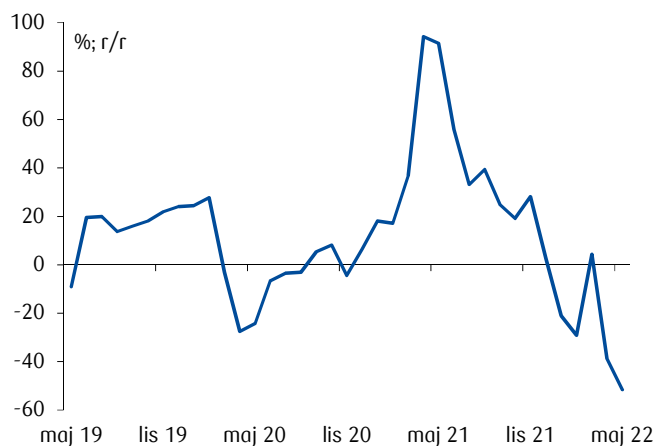
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Wykorzystanie miejsc w obiektach turystycznych (bez hoteli) w kolejnych miesiącach lat 2020-2022



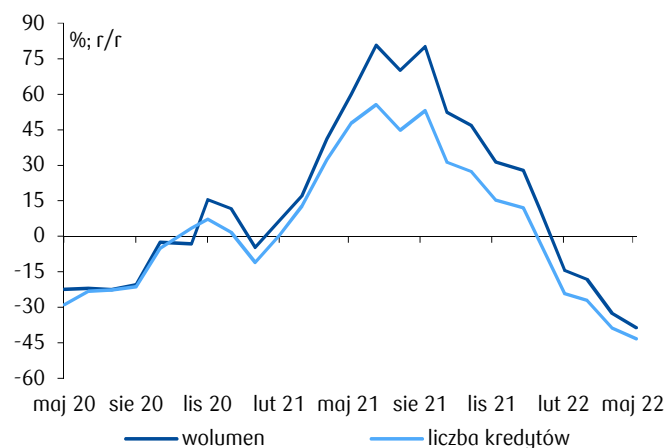
Źródło: GUS, PKO Bank Polski

Wartość wnioskowanych kredytów mieszkaniowych



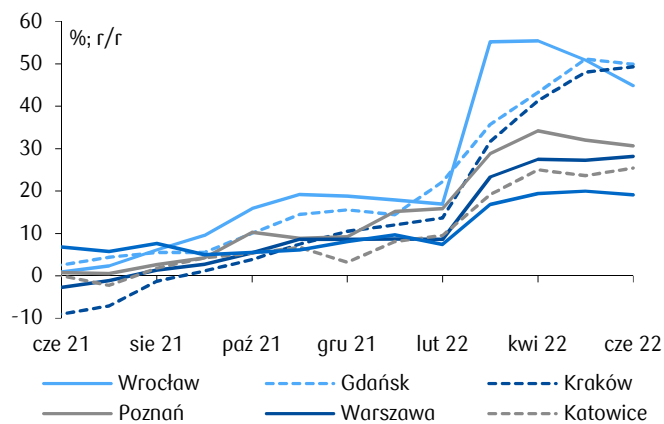
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Udzielone kredyty mieszkaniowe



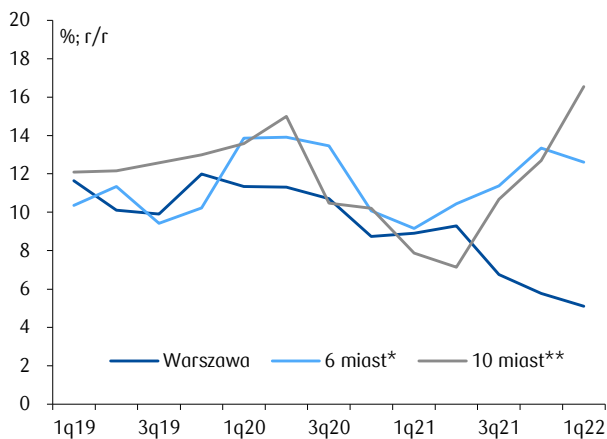
Źródło: BIK, PKO Bank Polski

Ofertowe stawki wynajmu



Źródło: portale ogłoszeniowe, PKO Bank Polski

Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Źródło: NBP, PKO Bank Polski; *Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; ** Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

