

Rynek nieruchomości w górach

- Górskie miejscowości charakteryzują się ponadprzeciętnym nasileniem indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, jednak aktywność deweloperów na tym terenie jest niewielka.
- Pandemia przyniosła wzrost zainteresowania nieruchomościami mieszkaniowymi położonymi w Bieszczadach i Beskidzie Sądeckim, co można wiązać z poszukiwaniem miejsca do pracy zdalnej o dużych walorach przyrodniczych i mniejszej gęstości zaludnienia. Jednocześnie odnotowaliśmy mniejsze zainteresowanie Tatrami, co z kolei może wynikać z obaw o wysokość ruchu turystycznego przy jednocześnie wysokich kosztach inwestycji.
- Ceny zakwaterowania w górach niemal przez cały rok są niższe od cen nad morzem, z wyjątkiem lutego i grudnia. Odnosząc szacowany przychód z najmu krótkoterminowego do cen gruntu lub mieszkania najwyższą stopę zwrotu powinniśmy osiągnąć w Ustroniu w Beskidzie Śląskim, Krynicy-Zdroju w Beskidzie Sądeckim oraz Bieszczadach.

Departament Analiz Ekonomicznych
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Wojciech Matysiak

PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów

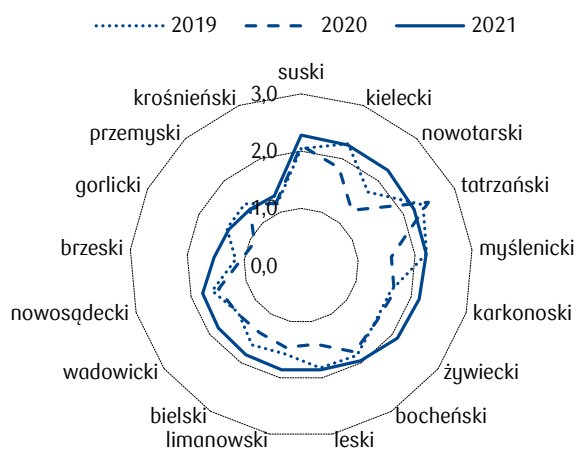
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

W lipcu Tatrzański Park Narodowy odwiedziła rekordowa liczba ponad 769,5 tys. turystów. Poprzedni rekord z analogicznego okresu 2017 wynosił niemal 655,5 tys. osób. 3 sierpnia br. został pobity rekord frekwencji na szlaku do Morskiego Oka - tego dnia szlak przemierzyło ponad 15 tys. osób. Wielbiciel wędrówek górskich papież Jan Paweł II powiedział "Góry dają człowiekowi, poprzez zdobywanie wzniesień nieograniczony kontakt z przyrodą - poczucie wewnętrznego wyzwolenia, oczyszczenia, niezależności." Choć wobec przytoczonych wyżej statystyk o owo poczucie wewnętrznego wyzwolenia jest zapewne coraz trudniej, to jednak faktem jest rosnący popyt na miejsca noclegowe oraz nieruchomości położone w pasie górskim.

Ponadprzeciętna liczba rozpoczynanych inwestycji budownictwa indywidualnego, niewielka deweloperskiego

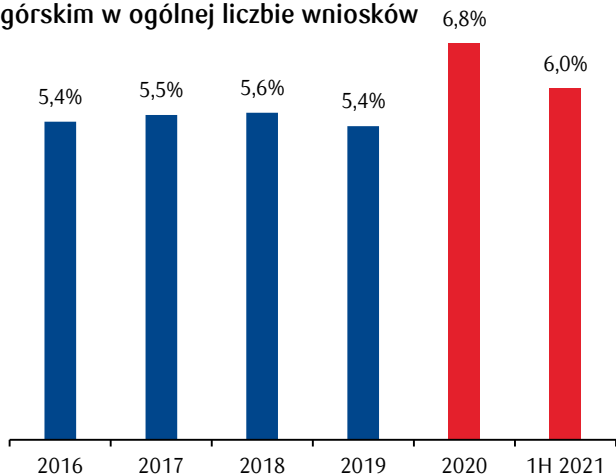
Analizując liczbę rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych widzimy zdecydowaną różnicę pomiędzy pasem górskim a analizowanym miesiąc temu rynkiem nadmorskim. Otóż w nadmorskich kurortach obserwowaliśmy wysokie nasilenie budownictwa zarówno indywidualnego, jak i deweloperskiego, natomiast w górach notujemy ponadprzeciętne nasilenie jedynie w przypadku budownictwa indywidualnego. Na analizowanym obszarze budownictwo indywidualne zaspokaja nie tylko potrzeby własne, ale także potrzeby inwestycyjne (w tym pokoje na wynajem czy agroturystyka) oraz potrzebę drugiego domu nasiloną w trakcie pandemii (o czym pisaliśmy w [Pulsie Nieruchomości](#) w marcu br.).

Nasilenie budownictwa indywidualnego jako liczba mieszkań rozpoczynanych na tysiąc mieszkańców



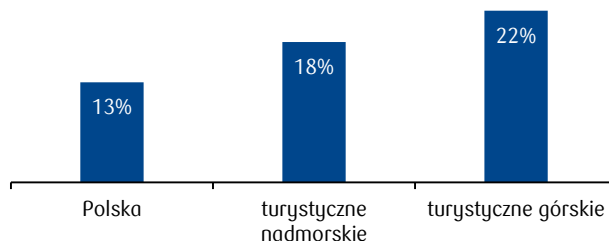
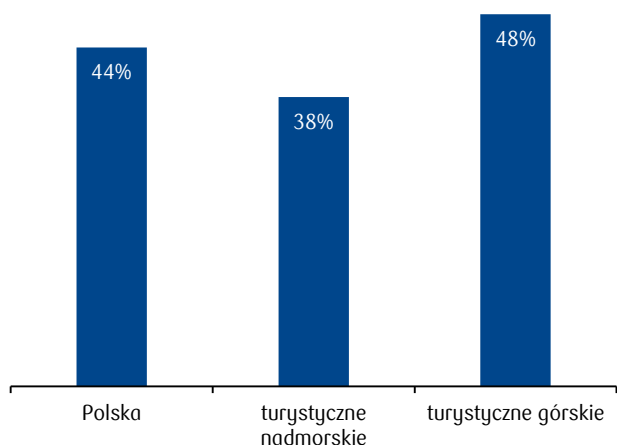
W danych widoczny jest negatywny wpływ lockdownu na aktywność budownictwa i spadek liczby rozpoczynanych inwestycji w 2020, a następnie wyraźne odbicie w 2021. Na obszarze górskim (Sudety, Karpaty, Góry Świętokrzyskie) najwyższe nasilenie budownictwa indywidualnego w 2021 mierzone liczbą mieszkań rozpoczynanych na tysiąc mieszkańców odnotowaliśmy w powiatach suskim, kieleckim, nowotarskim, tatrzańskim i myślenickim. Budownictwo deweloperskie odgrywa w górach istotnie mniejszą rolę, a jedyne powiaty ziemskie, gdzie notujemy regularną aktywność deweloperów są położone na zachodzie powiaty karkonoski i lubański. Niższą aktywność deweloperów można tłumaczyć relatywnie wysokim nasyceniem analizowanego obszaru mieszkaniami oraz ograniczoną dostępnością gruntów budowlanych.

Udział wniosków o kredyt na budowę domu w pasie górskim w ogólnej liczbie wniosków



Wzrost zainteresowania budową domu w górach w trakcie pandemii widoczny jest w analizie wniosków kredytowych na budowę domu składanych w Grupie PKO Banku Polskiego. W 2020 udział takich wniosków dla domów wznoszonych w pasie górskim w ogólnej liczbie wniosków był wyższy niż w poprzednich latach, a w pierwszej połowie 2021, pomimo lekkiego spadku, wciąż sytuuje się na poziomach wyższych niż przed pandemią. Średnia powierzchnia użytkowa domu wznoszonego w turystycznych miejscowościach górskich wynosi 156 m² i jest o 11 m² mniejsza niż w przypadku nadmorskich kurortów. Co ciekawe, w górach budujemy więcej domów małych (o powierzchni użytkowej poniżej 140 m²) niż nad morzem, ale też więcej domów dużych (powyżej 200 m²). Może to świadczyć o nieco większej popularności modelu biznesowego domu z dodatkowymi pokojami na wynajem dla turystów górskich.

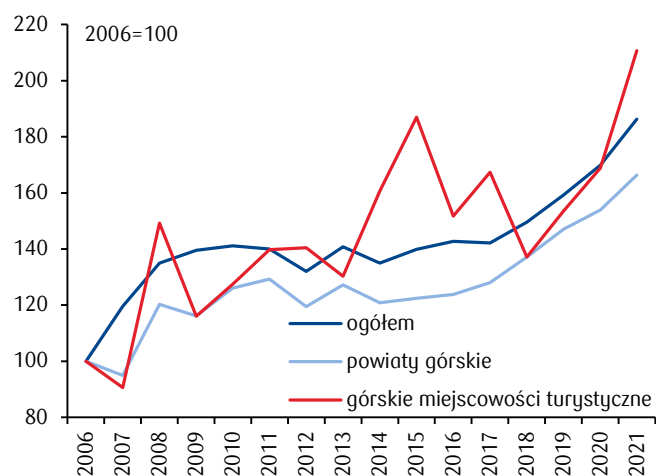
Udział wniosków o kredyt na budowę domu do 140 m² (po lewej) i powyżej 200 m² (po prawej)



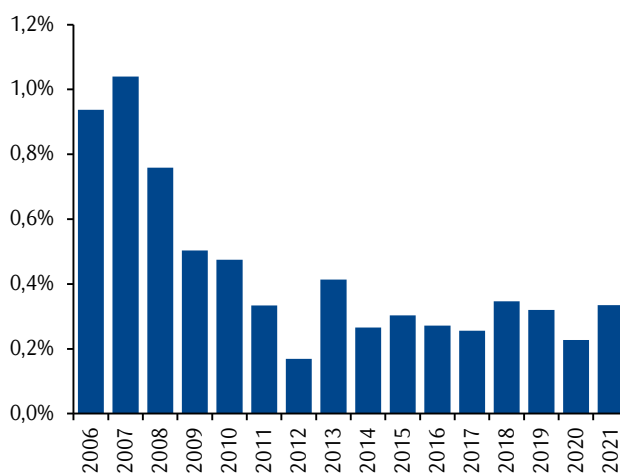
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Ceny w górach rosną w tempie zbliżonym do szerokiego rynku

Średnia cena mieszkań i domów



Udział transakcji w górskich miejscowościach turystycznych w Polsce – rynek pierwotny



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

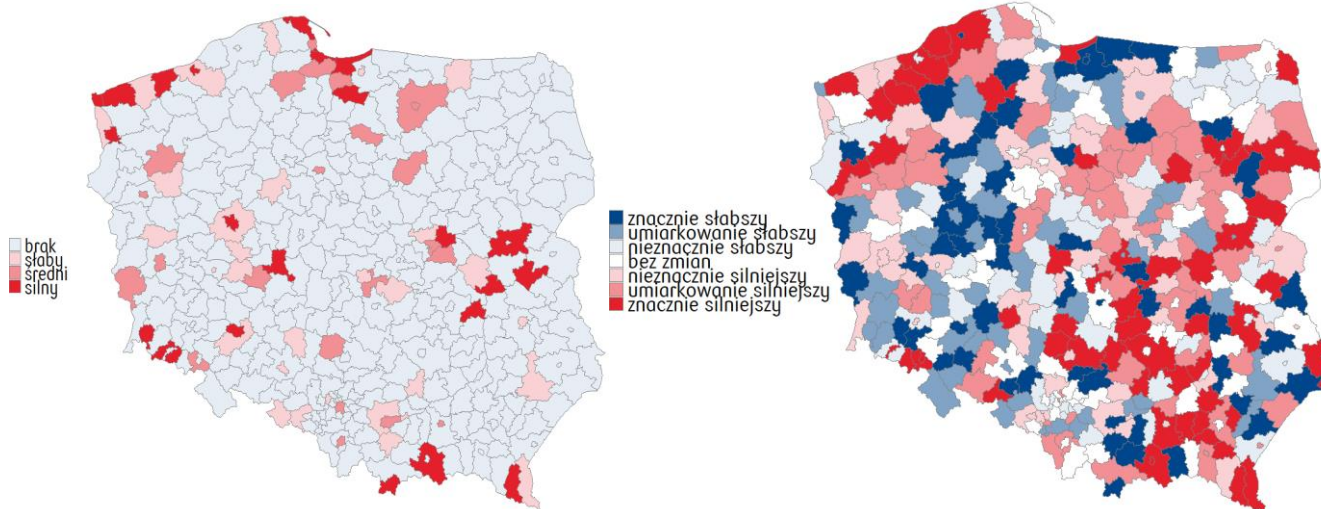
Dynamika cen w powiatach górskich jest niższa niż na szerokim rynku, choć prawidłowość ta nie dotyczy miejscowości typowo turystycznych. O ile zachowanie nadmorskiego rynku nieruchomości jest wyraźnie procykliczne, co pokazywaliśmy miesiąc temu, to w przypadku gór trudno postawić taką tezę. Z wyjątkiem boomu z 2007, udział transakcji w górskich miejscowościach turystycznych w ogóle transakcji na rynku pierwotnym w ostatnich 15 latach kształtuje się stabilnie.

Góry atrakcyjne inwestycyjnie, w pandemii popularne Bieszczady

W naszej analizie przyjęliśmy, że charakter inwestycyjny ma zakup nieruchomości przez klienta posiadającego już dwa inne czynne kredyty hipoteczne w momencie składania wniosku. Okazuje się, że pas górski jest atrakcyjny dla kupujących kolejne nieruchomości – popyt inwestycyjny jest szczególnie silny w relacji do popytu konsumpcyjnego w powiatach karkonoskim i lubańskim w Dolnośląskim oraz nowosądeckim i tatrzańskim w Małopolskim. W ostatnich latach obserwujemy również wzrost inwestycyjnego zainteresowania Bieszczadami (powiaty leski i bieszczadzki). Uwzględniając również popyt konsumpcyjny - Bieszczady oraz Beskid Sądecki szczególnie zyskały na popularności w trakcie pandemii, co można wiązać z poszukiwaniem miejsca do pracy zdalnej o dużych walorach przyrodniczych i mniejszej gęstości zaludnienia.

Intensywność popytu inwestycyjnego w relacji do popytu konsumpcyjnego

Relatywna zmiana popytu w trakcie pandemii względem okresu sprzed pandemii



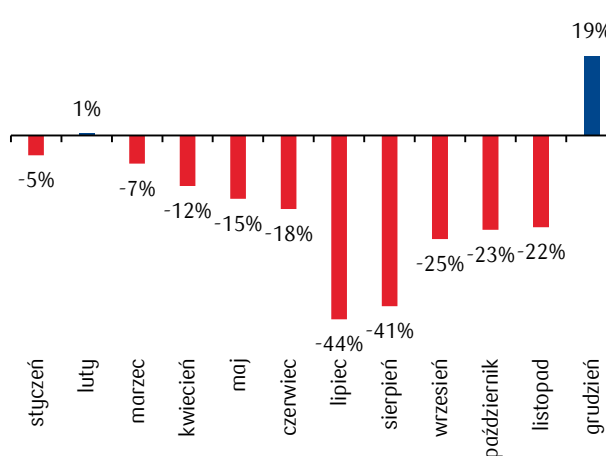
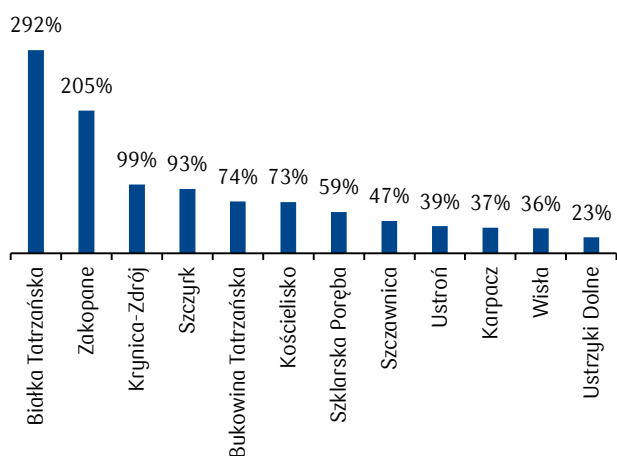
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Najdroższy Sylwester w Zakopanem

Sezon wysoki w górach trwa od grudnia do marca, a okres poza sezonem od października do listopada. Najwyższe ceny zapłacimy za pobyt w Zakopanem w okresie noworocznym – średnia cena noclegu dla dwóch osób wynosi tam wówczas ponad 1000 zł. Okres noworoczny jest też najdroższy w ciągu roku w Krynicy-Zdroju, Wiśle, Szklarskiej Porębie i Szczawnicy.

Relacja ceny w sezonie vs. poza sezonem

Relacja ceny zakwaterowania w górach vs. nad morzem



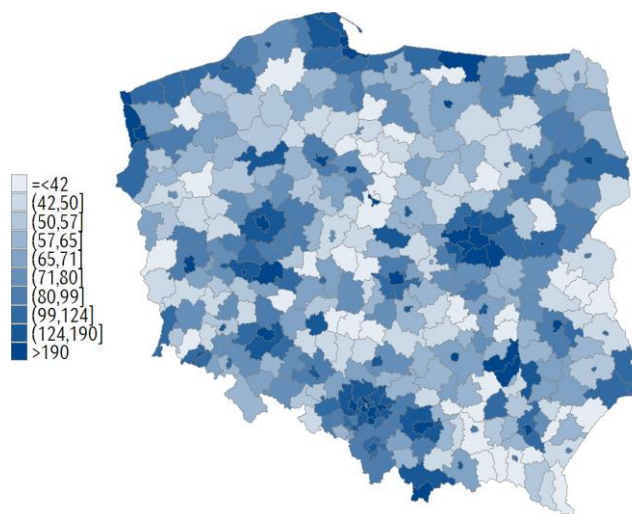
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali OTA

Zakwaterowanie w czasie wakacji jest już zdecydowanie tańsze – np. w Zakopanem średnia cena noclegu dla dwóch osób wynosi wówczas niecałe 400 zł. Jak pisaliśmy miesiąc wcześniej, urlop letni jest zdecydowanie droższy nad morzem, kiedy to stawki zakwaterowania są tam o ponad 40% wyższe. Największe amplitudy cen - różnice między ceną w szczycie sezonu a ceną poza sezonem - notujemy w Tatrach, podczas gdy relatywnie stabilne ceny w ciągu roku są w charakteryzujących się słabą ofertą dla narciarzy Bieszczadach.

Grunt budowlany najdroższy w Tatrach...

Najwyższe ceny ofertowe gruntów budowlanych w pasie górskim i jedne z najwyższych w całej Polsce notujemy w Tatrach (powiatach tatrzańskim i nowotarskim). Średnia cena ofertowa metra kwadratowego działki budowlanej w Zakopanem wynosi ok. 800 zł. Wysokie średnie ceny notujemy również w Karkonoszach - w Karpaczu i Szklarskiej Porębie za metr kwadratowy działki budowlanej zapłacimy ok. 300 zł. Spośród miejscowości turystycznych Beskidu Śląskiego, popularnego wśród narciarzy, najdroższe działki są w Szczyrku (blisko 500 zł za m²). Tańsza jest Wisła (200 zł m²) oraz Ustroń (nieco ponad 100 zł za m²). Podobną cenę jak w Wiśle należy średnio zapłacić za metr działki w najpopularniejszej miejscowości turystycznej Beskidu Śląskiego - Krynicy-Zdroju. Relatywnie tanio można kupić działkę pod inwestycję budowlaną w Bieszczadach.

Przeciętna cena m² gruntu budowlanego

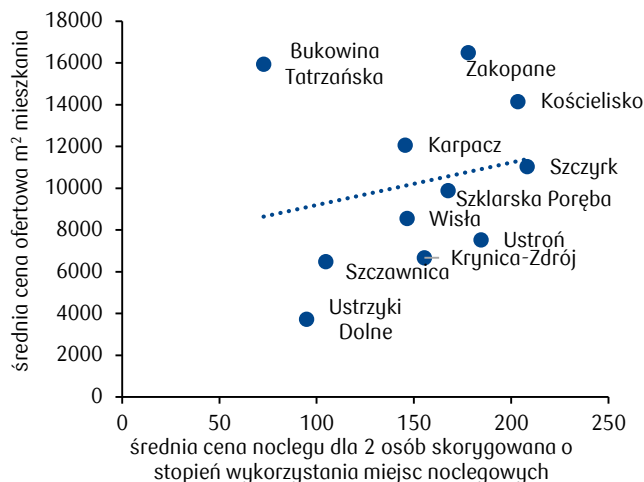
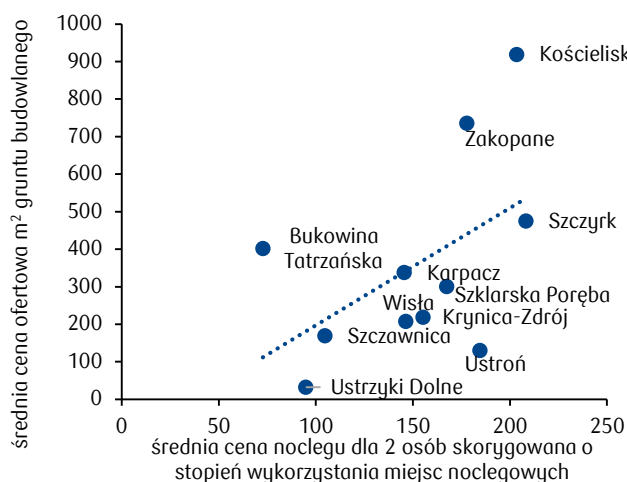


Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali ogłoszeniowych

...co obniża atrakcyjność inwestycyjną tego regionu

Jak wygląda opłacalność inwestycji w nieruchomości zlokalizowane w górach pod kątem najmu krótkoterminowego? Porównując średnie ceny noclegów skorygowanych o stopień wykorzystania miejsc noclegowych do średnich cen gruntu budowlanego i mieszkania możemy stwierdzić, że wysokie koszty inwestycji w miejscowościach tatrzańskich (Zakopane, Kościelisko, Bukowina Tatrzańska) ograniczają ich atrakcyjność inwestycyjną. Wysoko rentowne pod kątem najmu krótkoterminowego wydają się Ustroń w Beskidzie Śląskim, Krynica-Zdrój w Beskidzie Śląskim oraz Bieszczady.

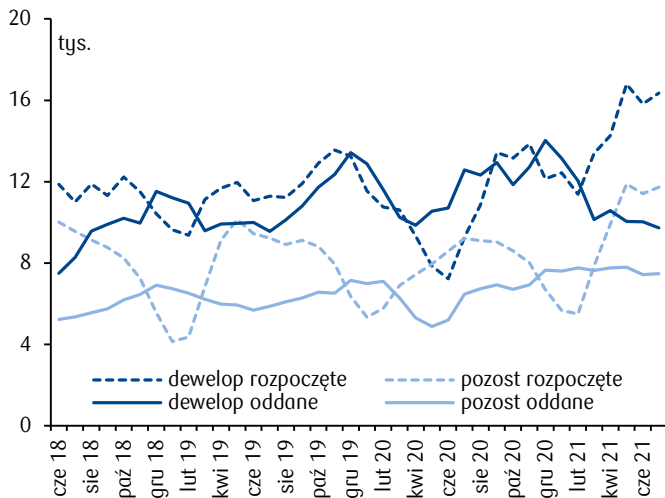
Relacja cen najmu krótkoterminowego do cen gruntu budowlanego (po lewej) i mieszkań (po prawej)



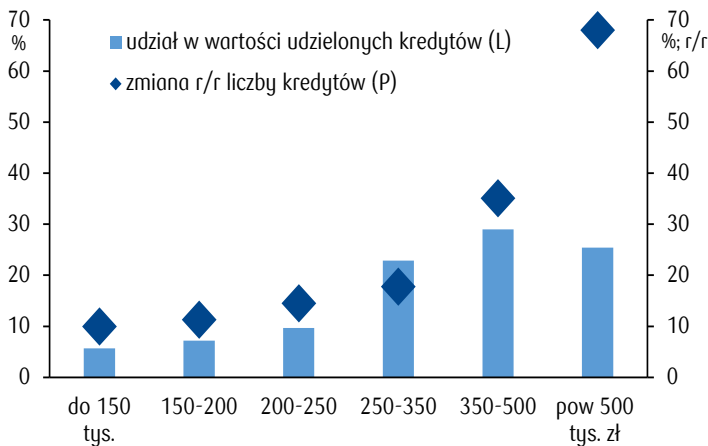
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych GUS oraz danych z portali OTA

Rynek nieruchomości na wykresach

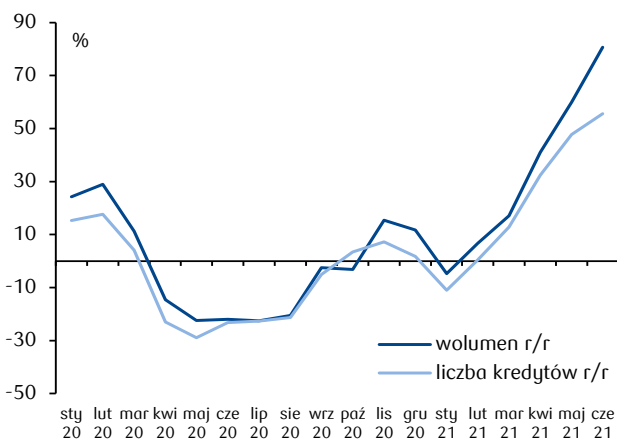
Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



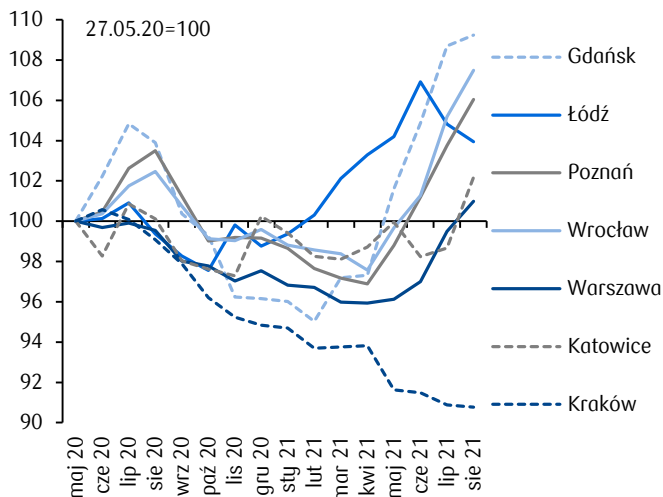
Dynamika liczby kredytów mieszkaniowych i struktura ich wartości w 1h21 wg kwoty udzielonego kredytu



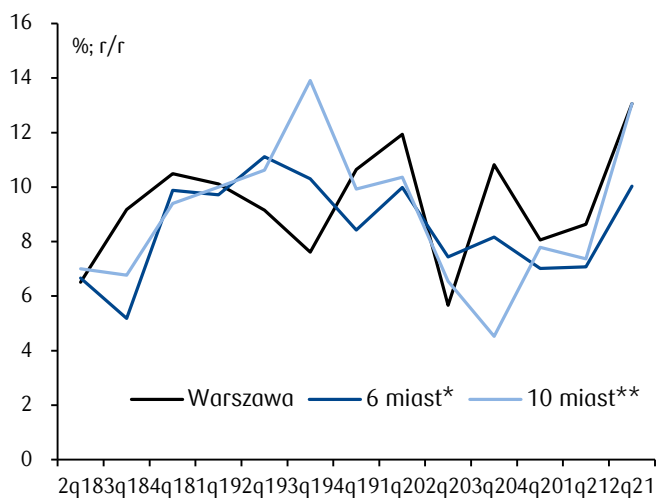
Dynamika udzielonych kredytów mieszkaniowych



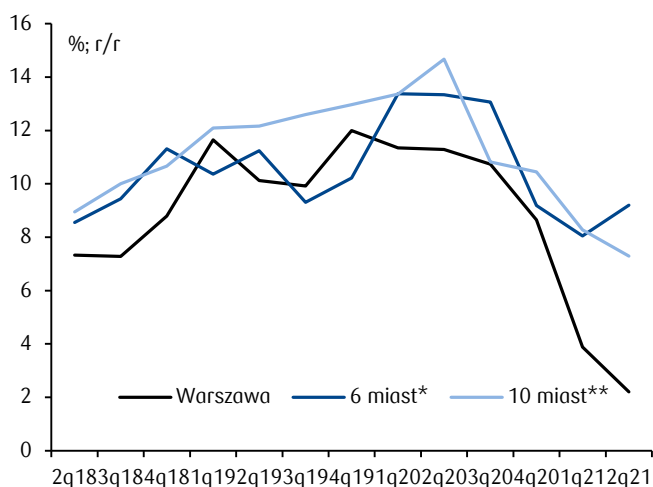
Stawki ofertowe wynajmu w największych miastach



Dynamika cen mieszkań na rynku pierwotnym



Dynamika cen mieszkań na rynku wtórnym



Źródło: GUS; BIK; NBP; PKO Bank Polski

*Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław, **Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.