

## Rynek nieruchomości nad morzem

- Nadmorskie miejscowości charakteryzują się ponadprzeciętnym nasileniem budownictwa mieszkaniowego, zarówno indywidualnego, jak i deweloperskiego.
- Rynek nadmorskich miejscowości jest wyraźnie procykliczny – charakteryzuje się szybkim wzrostem płynności i cen w czasach dobrej koniunktury, ale jest też bardziej wrażliwy na krótkookresowe korekty cen przy pogorszeniu sytuacji gospodarczej.
- W okresie pandemii zainteresowanie nadmorskimi nieruchomościami wzrosło.
- Ceny zakwaterowania nad morzem niemal przez cały rok są wyższe od cen w górach, z wyjątkiem lutego i grudnia. Odnosząc szacowany przychód z najmu krótkoterminowego do cen gruntu lub mieszkania, bardzo korzystną relację notujemy w Kołobrzegu i Ustroniu Morskim, podczas gdy słabe wskaźniki obserwujemy w Jastrzębiej Górze i Władysławowie.

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

@PKO\_Research

[www.pkobp.pl/centrum-analiz](http://www.pkobp.pl/centrum-analiz)

Agnieszka Grabowiecka-Łaszek  
Wojciech Matysiak

**PKO Bank Hipoteczny**  
**Biuro Kredytów**

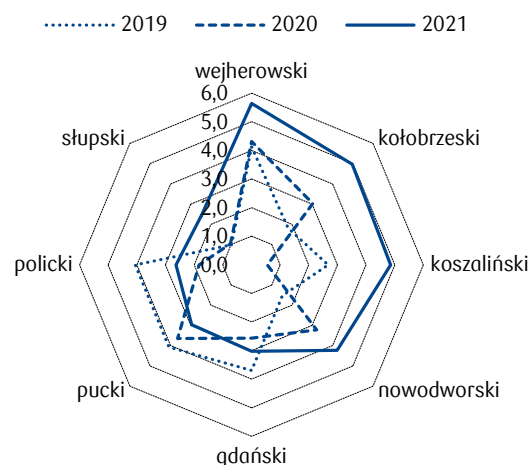
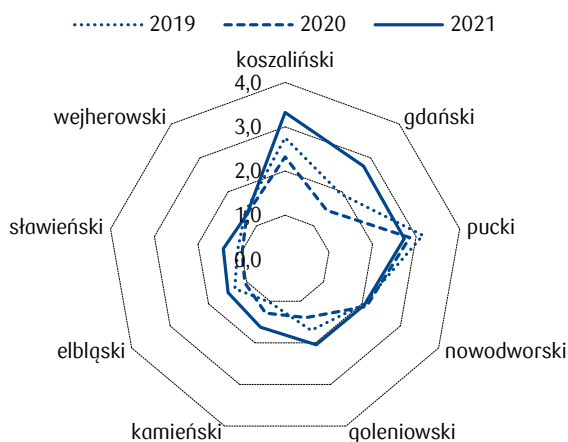
Agnieszka Górską-Olejarz  
Wojciech Szymański

W wakacyjnym czasie, gdy dyskusje o nieruchomościach słyszane są niemal z każdego parawanu plażowego, ceny wynajmu apartamentów w nadmorskich kurortach budzą emocje nie mniejsze niż "paragony grozy" za rybę w smażalni, a wieczorami przy „oprocentowanych” napojach turyści liczą procenty z potencjalnych inwestycji w domki wakacyjne, postanowiliśmy przeanalizować rynek nieruchomości nad morzem.

### Nadmorskie miejscowości turystyczne placem budowy

Spacerując po nadmorskich kurortach nie sposób oprzeć się wrażeniu, że inwestorzy w tym roku nadrabiają czas zamknięcia gospodarki w 2020 – kończą rozpoczęte inwestycje, rozpoczynają nowe, zwiększając podaż obiektów. Liczba rozpoczynanych mieszkań na 1000 mieszkańców w nadmorskich powiatach z gminami atrakcyjnymi turystycznie wyraźnie przekracza przeciętną statystykę dla całej Polski. Wskaźniki nowej podaży są imponujące zarówno w budownictwie indywidualnym, które zaspokaja potrzeby drugiego domu na własne potrzeby (wzmocnione w okresie pandemii, o czym pisaliśmy w [marcowym Pulsie Nieruchomości](#)) oraz potrzeby inwestycyjne (pokoje na wynajem), jak również w budownictwie deweloperskim (segmenty na wynajem, condohotele). W przypadku budownictwa indywidualnego największe nasilenie notujemy w powiatach koszalińskim, gdańskim, puckim, nowodworskim i goleniowskim. Z kolei deweloperzy budują najwięcej (poza, rzecz jasna, Gdańskiem i Sopotem) w powiatach wejherowskim i kołobrzesckim, które nie cieszą się aż tak dużą popularnością wśród inwestorów indywidualnych. Na kolejnych miejscach listy inwestycji deweloperskich plasują się powiaty koszaliński, nowodworski i gdański.

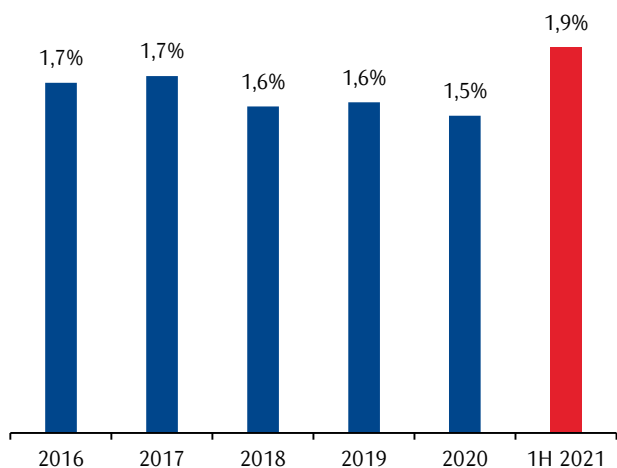
Nasilenie budownictwa indywidualnego (po lewej) i deweloperskiego (po prawej) jako liczba mieszkań rozpoczynanych na tysiąc mieszkańców.



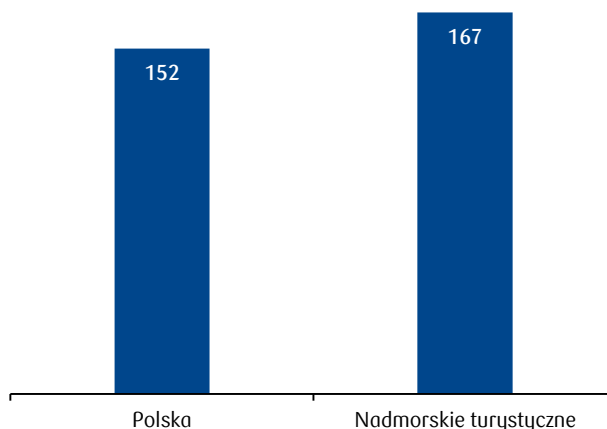
Źródło: GUS

Wzrost zainteresowania budową domu nad morzem widoczny jest również w analizie wniosków kredytowych na budowę domu, składanych w Grupie PKO Banku Polskiego. W pierwszej połowie 2021 roku udział takich wniosków dla domów wznoszonych w pasie nadmorskim w ogólnej liczbie wniosków jest wyższy niż w poprzednich latach. Czy są to domy z pokojami na wynajem dla wczasowiczów? Przeciętna powierzchnia budowanego domu nad morzem jest o 15 m<sup>2</sup> większa niż w przypadku przeciętnej powierzchni budowanego domu dla Polski, ale trudno tą statystyką obronić tezę, że nad morzem dominują budynki z dodatkowymi pokojami na wynajem. W naszej ocenie ten niegdyś bardzo popularny model biznesowy odchodzi już do lamusa na rzecz obiektów wyspecjalizowanych w obsłudze turystów.

**Udział wniosków o kredyt na budowę domu w pasie nadmorskim w ogólnej liczbie wniosków**



**Średnia powierzchnia budowanego domu**

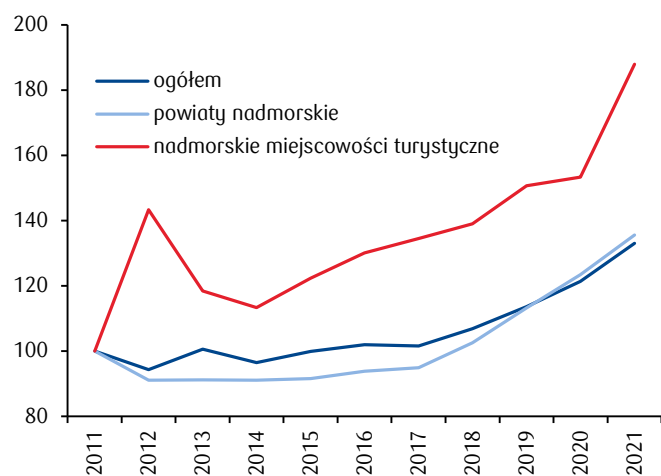


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

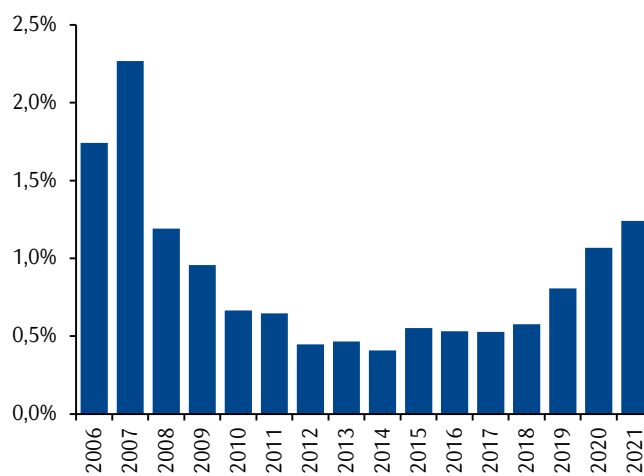
**Procykliczne zachowanie nadmorskiego rynku nieruchomości**

Analiza tendencji cenowych nieruchomości położonych w nadmorskich miejscowościach turystycznych pokazuje, że w czasie dobrej koniunktury aktywa te zyskują na wartości szybciej niż szeroki rynek. Z drugiej jednak strony, turystyczny rynek nadmorski jest też bardziej wrażliwy na załamania koniunktury i może reagować gwałtowniejszym spadkiem cen. Procykliczny charakter rynku nieruchomości w nadmorskich miejscowościach turystycznych dobrze oddaje także fakt, że przy rosnącym rynku popyt nad morzem rośnie wyraźnie silniej niż w pozostałych regionach. Na dowód takiego stwierdzenia przedstawiamy udział transakcji finansowanych przez Grupę PKO Banku Polskiego w nadmorskich miejscowościach turystycznych w ogóle transakcji na rynku pierwotnym w ostatnich 15 latach. Widać, że szczyt zainteresowania przypadł na boom z 2007 roku, a silnie pozytywne tendencje na rynku nieruchomości od 2017 roku coraz mocniej przyciągają kupujących.

**Średnia cena mieszkań i domów**



**Udział transakcji w nadmorskich miejscowościach turystycznych w Polsce – rynek pierwotny**

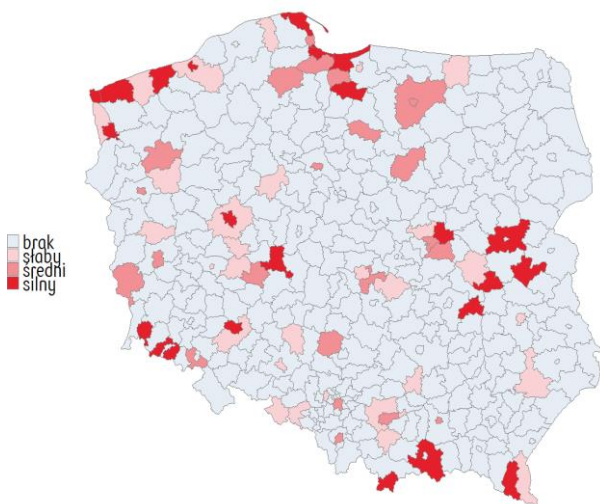


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

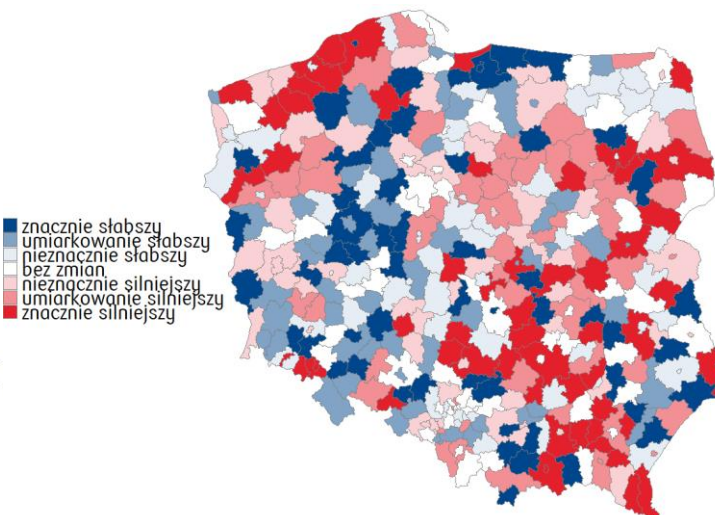
### Popyt inwestycyjny i „pandemiczny” płyną do Bałtyku

Walor położenia nad morzem, atuty miejscowości uzdrowiskowych oraz popularności wśród turystów niemieckich i skandynawskich przyciąga inwestorów w Zachodniopomorskie – do powiatów kołobrzeskiego czy kamieńskiego a także do Świnoujścia. W pasie nadmorskim inwestycyjnie popularne są również powiaty nowodworski, sztumski i pucki, których atrakcyjność wzmocniła poprawa infrastruktury drogowej. Pas nadmorski (zwłaszcza Zachodniopomorskie) był także częstym kierunkiem wyboru kupujących w trakcie lockdownu, co można wiązać z poszukiwaniem miejsca do pracy zdalnej o walorach przyrodniczych i mniejszej gęstości zaludnienia.

#### Intensywność popytu inwestycyjnego w relacji do popytu konsumpcyjnego



#### Relatywna zmiana popytu w trakcie pandemii względem okresu sprzed pandemii

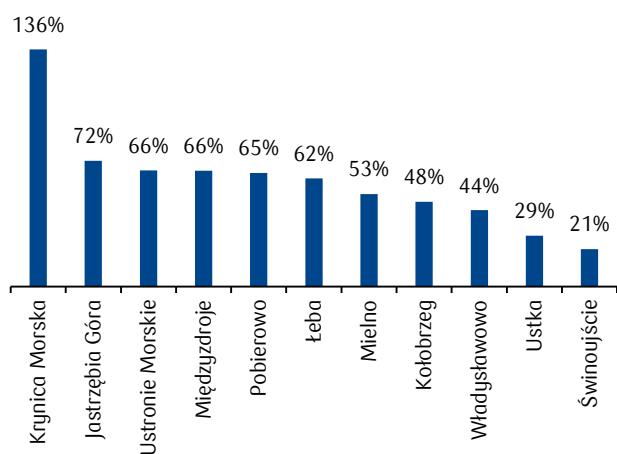


Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

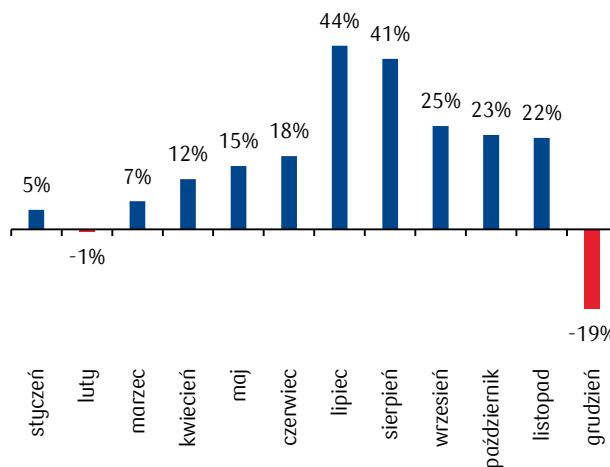
### Nadmorskie stawki za najem krótkoterminowy jak „paragony grozy”

Turyści rezerwujący w tym sezonie wypoczynek nad Morzem Bałtyckim mogli być nieprzyjemnie zaskoczeni wzrostem cen zakwaterowania. Jak pisaliśmy w ostatnich [Kwartalnikach Branżowych](#), mieszanka pocovidowych ograniczeń podażowych z realizacją odłożonego popytu sprzyjała podwyżkom. Analizę stawek najmu krótkoterminowego przeprowadziliśmy dla apartamentów i kwater prywatnych w następujących miejscowościach: Jastrzębia Góra, Kołobrzeg, Krynica Morska, Łeba, Mielno, Międzyzdroje, Pobierowo, Świnoujście, Ustka, Ustronie Morskie i Władysławowo. Najdrożej za nocleg w pokoju dwuosobowym zapłacimy w sierpniu w Krynicy Morskiej oraz Ustroniu Morskim. Urlop nad morzem jest wyraźnie droższy niż w górach – w lipcu i sierpniu stawki zakwaterowania są wyższe o ponad 40%. Jedynie w grudniu (Święta Bożego Narodzenia i Sylwester) oraz w lutym (ferie) drożej zapłacimy za nocleg wypoczywając w górach.

#### Relacja ceny w sezonie vs. poza sezonem



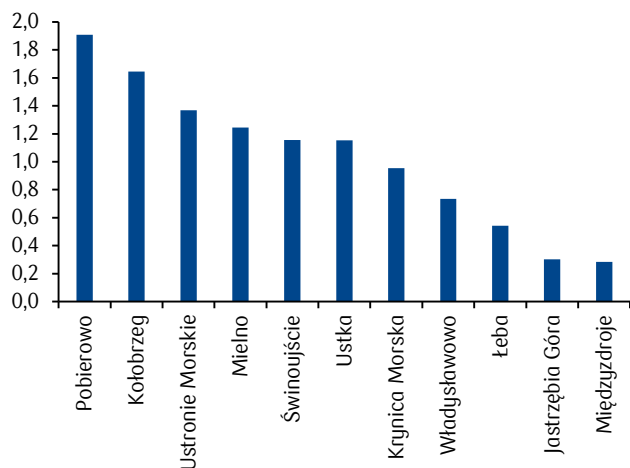
#### Relacja ceny zakwaterowania nad morzem vs. w górach



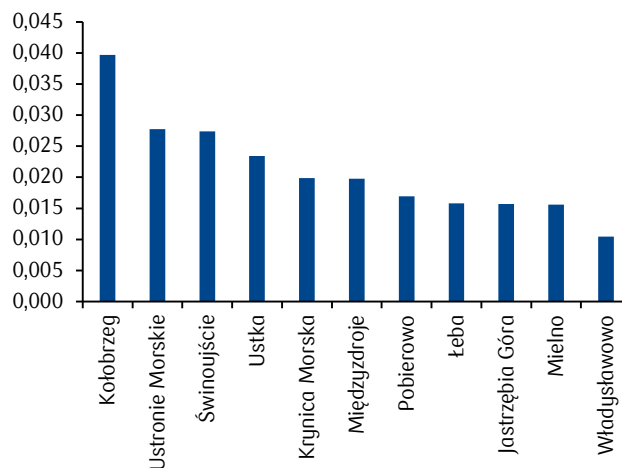
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali OTA

Czy warto inwestować w nadmorskie nieruchomości pod kątem najmu krótkoterminowego? Jak pokazaliśmy powyżej, popyt inwestycyjny koncentruje się przede wszystkim w Zachodniopomorskim. Po analizie stawek najmu krótkoterminowego zważonego stopniem wykorzystania miejsc noclegowych w relacji do cen gruntu budowlanego oraz cen mieszkań taki kierunek nie stanowi zaskoczenia. Szczególnie korzystnie w naszej analizie wypadły Kołobrzeg i Ustronie Morskie w powiecie kołobrzeskim. Na przeciwnym biegunie atrakcyjności inwestycyjnej mierzonej relacją szacowanego przychodu z najmu do cen nieruchomości znalazły się Władysławowo i Jastrzębia Góra.

Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m<sup>2</sup> gruntu budowlanego\*



Relacja średniej stawki najmu krótkoterminowego do średniej ceny m<sup>2</sup> mieszkania\*



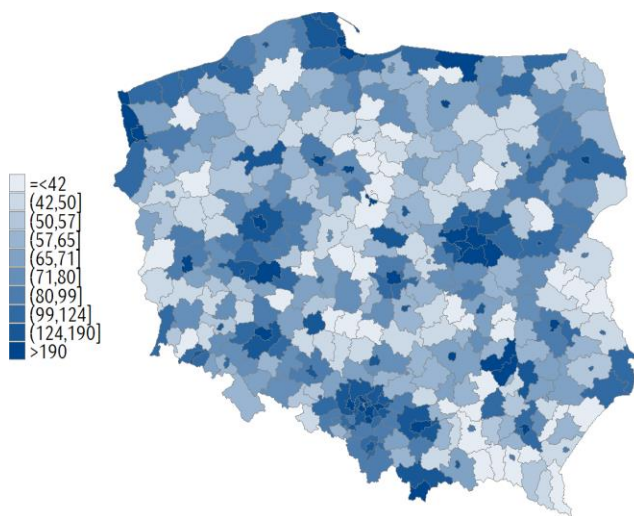
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych GUS oraz danych z portali OTA

\*- stawki skorygowano o szacowany stopień wykorzystania miejsc noclegowych

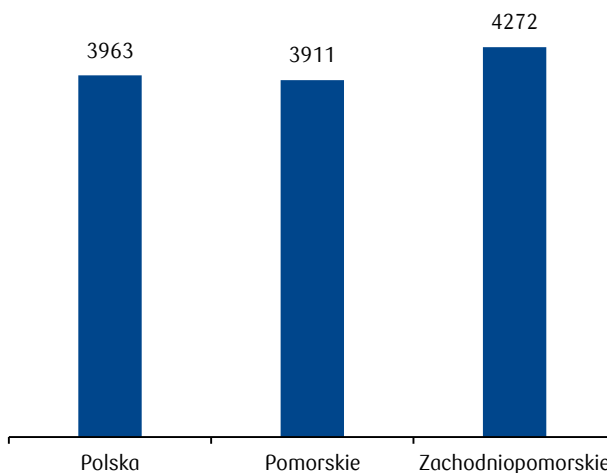
### Wysokie ceny ziemi w pasie nadmorskim

Najwyższe ceny gruntów budowlanych nad morzem notujemy oczywiście w miastach na prawach powiatów. W pozostałych regionach województwa zachodniopomorskiego najwyższe ceny gruntu budowlanego są w powiatach polickim, kołobrzeskim i gryfickim, a pomorskiego - puckim, wejherowskim i nowodworskim. Spośród analizowanych miejscowości turystycznych najwyższe ceny działek budowlanych są w Kołobrzegu, Ustroniu Morskim i Świnoujściu. Województwo zachodniopomorskie cechuje się także najwyższymi kosztami budowy domu jednorodzinnego (nie zawierają VAT i kosztu gruntu) w Polsce, według danych Sekocenbud.

Przeciętna cena m<sup>2</sup> gruntu budowlanego



Przeciętny koszt budowy m<sup>2</sup> domu jednorodzinnego\*



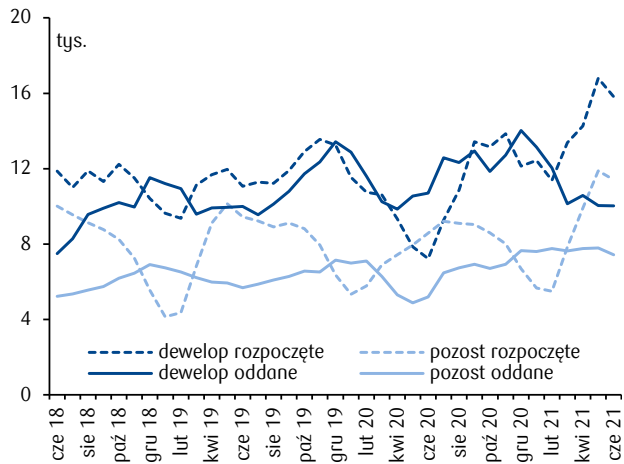
Źródło: PKO Bank Polski na podstawie danych z portali z ogłoszeniami, Sekocenbud

\*- dom jednorodzinny wolnostojący energooszczędny bez podpiwniczenia z pustaków silka E24 o powierzchni użytkowej 151,7 m<sup>2</sup>

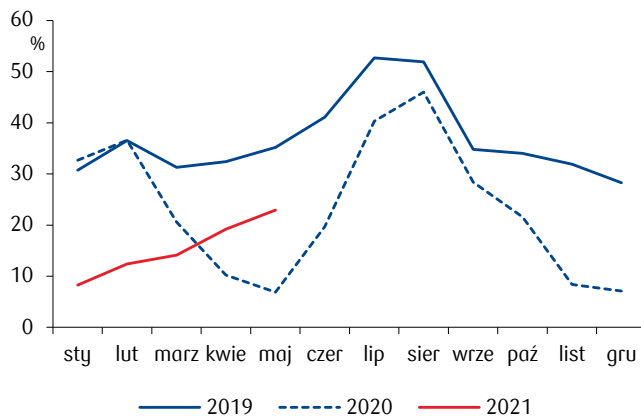
Za miesiąc jedziemy z analizą w górę. 😊

Rynek nieruchomości na wykresach

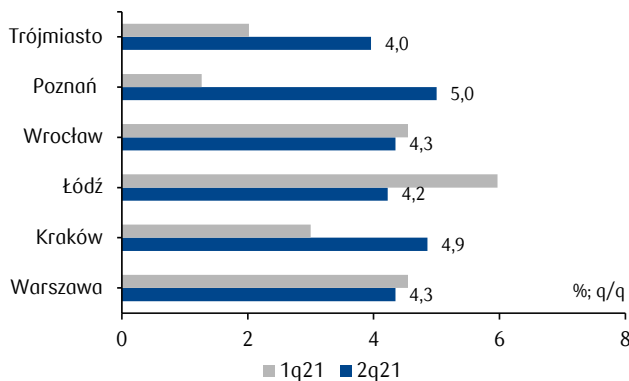
Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



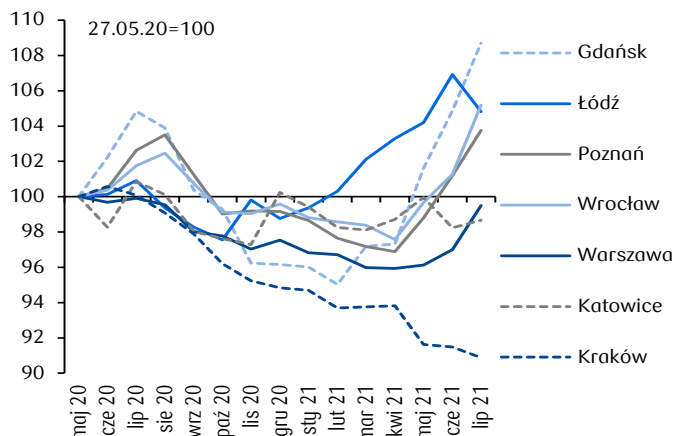
Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w obiektach turystycznych (bez hoteli) w kolejnych miesiącach lat 2019-2021



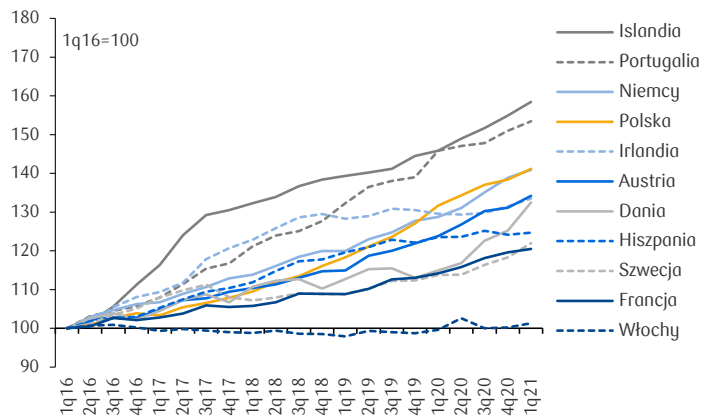
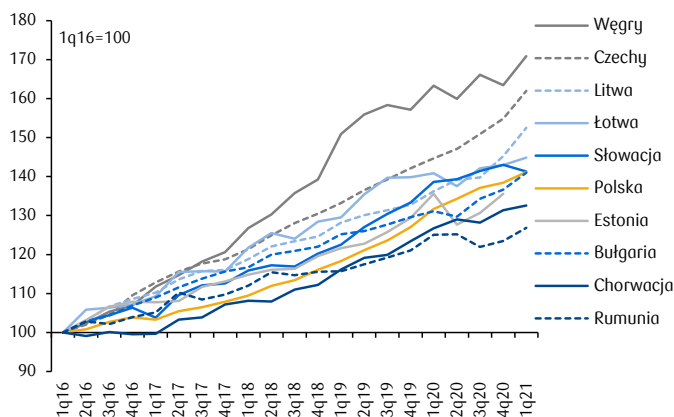
Zmiany średniej ceny mieszkania w ofercie deweloperskiej na koniec kwartału



Stawki ofertowe wynajmu w największych miastach



Indeks cen mieszkań w Polsce na tle regionu i rozwiniętych gospodarek UE





Źródło: GUS; JLL, Eurostat (aktualizacja 08.07.2021); PKO Bank Polski

## Departament Analiz Ekonomicznych

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

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

[piotr.bujak@pkobp.pl](mailto:piotr.bujak@pkobp.pl)

22 521 80 84

### Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

[wojciech.matysiak@pkobp.pl](mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl)

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

[agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl](mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl)

22 521 81 22

Aleksandra Majek

[aleksandra.majek@pkobp.pl](mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl)

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

[marcin.morawiecki@pkobp.pl](mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl)

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

[katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl](mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl)

22 521 65 15

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

