

Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2017 roku

31.08.2018 r.

Obserwuje się systematyczny wzrost ogólnej liczby transakcji w województwie lubelskim

↑ 17,7%

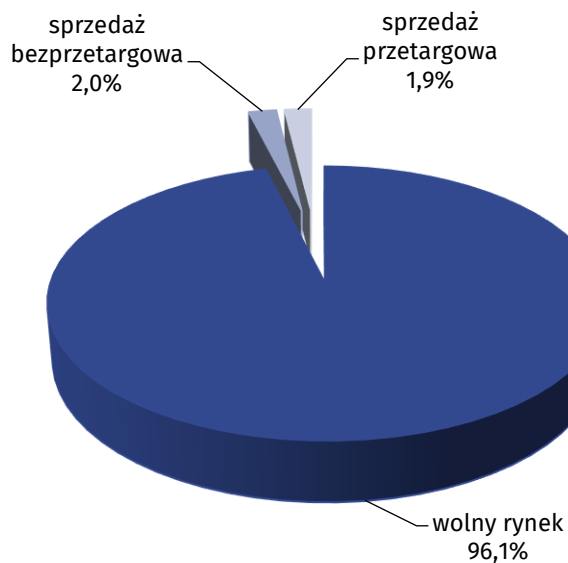
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

W 2017 r. w województwie lubelskim zawarto 21351 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,0% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2016 liczba transakcji wzrosła o prawie jedną piątą (17,7%), a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 9 miejsce.

Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

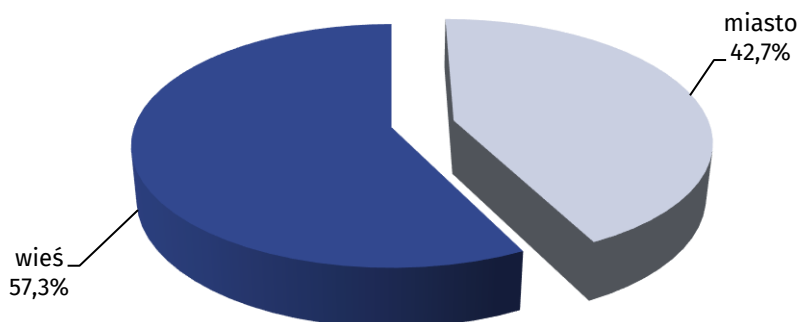
Zdecydowana większość transakcji (ponad 96%) w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 3,9% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 93,1%.

Wykres 1. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2017 r.



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 4,2%, a przetargowej 2,7% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych nie przekraczał w sumie 4% i był o ponad 40% mniejszy od średniej krajowej.

Wykres 2. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg lokalizacji nieruchomości w woj. lubelskim w 2017 r.

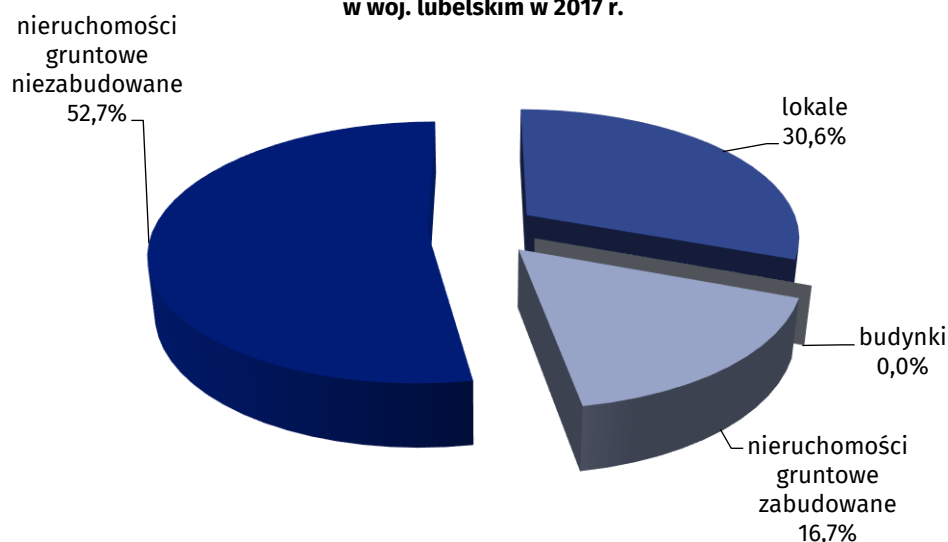


Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast

W 2017 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 42,7% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje zawarte w mieście (62,5%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na 15 miejscu. Mniejszy udział transakcji zawartych na terenach miejskich miało tylko województwo podkarpackie (42,1%), natomiast województwo świętokrzyskie, znalazło się na 14 miejscu, ze wskaźnikiem wynoszącym 43,1%. Niski wskaźnik transakcji z terenów miejskich w przypadku tych województw wynika z niskiej urbanizacji. Do województw z największym wskaźnikiem transakcji zawartych w mieście przekraczającym 70% zaliczały się województwa: śląskie 79,4% oraz dolnośląskie 70,5%. W przypadku tych województw, tak wysoki wskaźnik związany jest z dużą urbanizacją tych terenów.

W 2017 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 52%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (11,3 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi - ponad 30% (6,5 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - prawie 17% (3,6 tys.) oraz nieruchomościami budynkowymi - poniżej 0,1%.

Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2017 r.



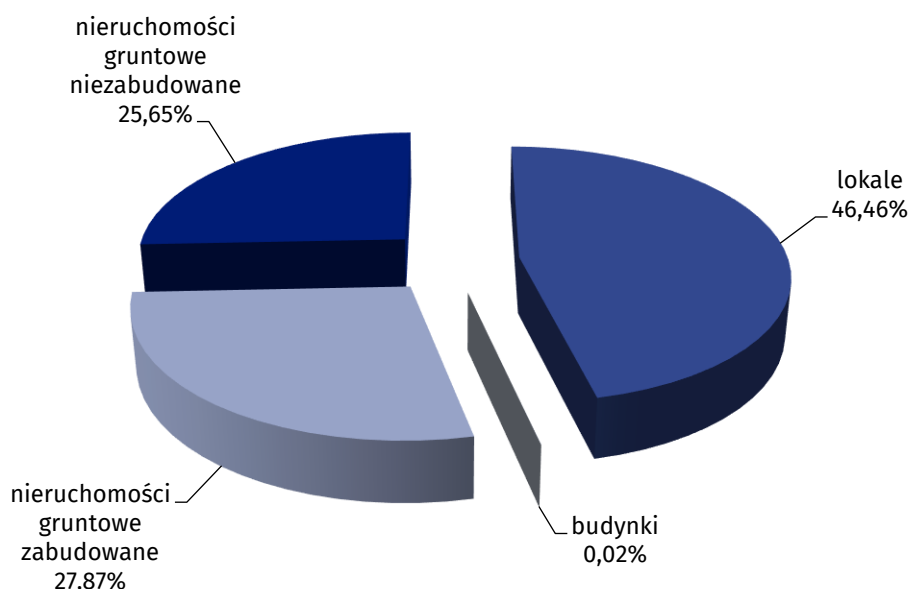
Trzy czwarte transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły użytki rolne

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami był prawie dwukrotnie niższy od średniej dla Polski, podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 17,9 p. proc.)

przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły prawie trzy czwarte (74,3%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim. Inną prawdopodobną przyczyną było znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły w województwie lubelskim ponad połowę (52,2%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha ponad trzy czwarte (78,4%), przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8,40 ha. Średnia dla Polski sięgała 10,40 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 27,61 ha, natomiast dla woj. małopolskiego tylko 4,18 ha.

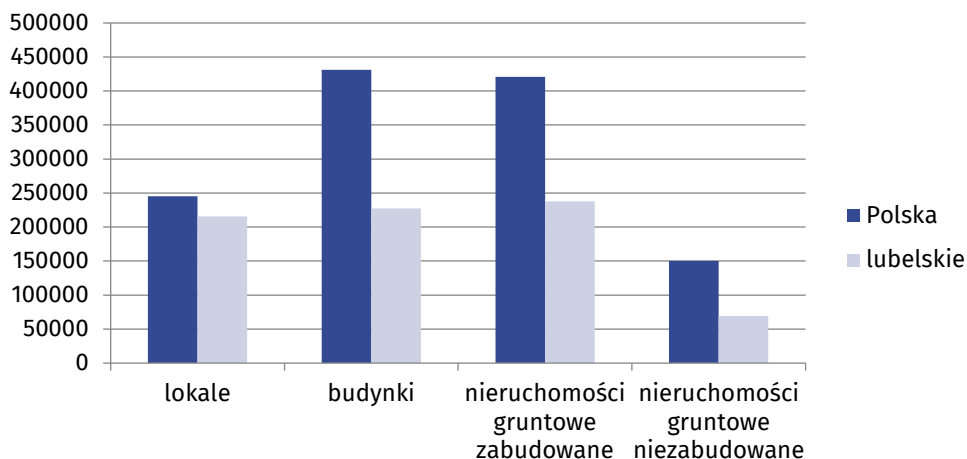
W 2017 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 3,03 mld zł, co stanowiło 3,0% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości budynkowe. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Wykres 4. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaż wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2017 r.



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wynosiła ponad 200 tys. (215 575 zł), dla nieruchomości budynkowych prawie 230 tys. (227 500 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 230 tys. (237 667 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych poniżej 70 tys. (69 080 zł).

Wykres 5. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2017 r.



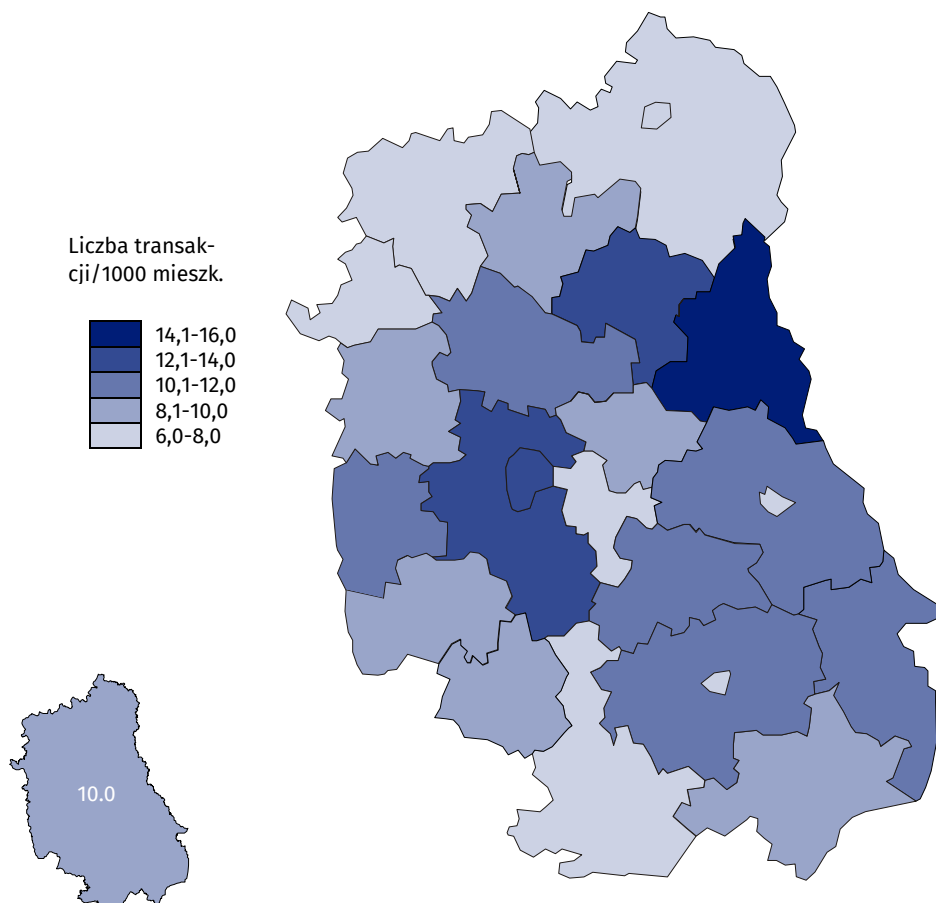
Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dotyczyła nieruchomości zabudowanych budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa **509115 zł**

Dla budynków, nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie była około dwukrotnie niższa od średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2017 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 20 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 4410 transakcji (20,7%), a w powiecie lubelskim 1884 (8,8%). Najmniej transakcji zawarto w Białej Podlaskiej (355) oraz powiecie janowskim (396).

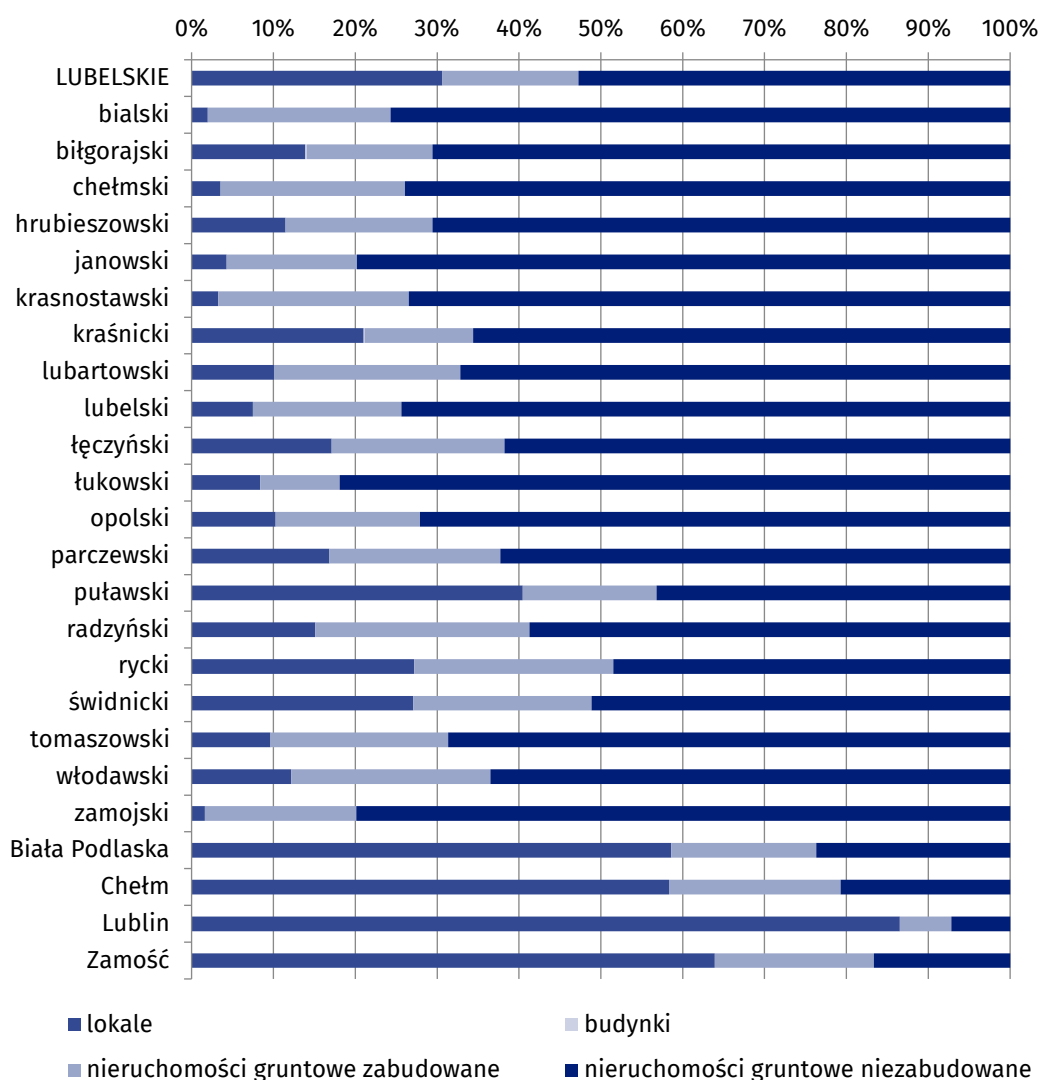
Odmiennie prezentuje się rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców przeprowadzono we wschodnich powiatach województwa tj. włodawskim (15,8) i parczewskim (13,3), najmniej w powiecie biłgorajskim (6,1) oraz w Białej Podlaskiej (6,2). Lublin ze wskaźnikiem wynoszącym 13,0 transakcji znalazł się na 3 miejscu na 24 powiaty i miasta na prawach powiatów, a powiat lubelski ze wskaźnikiem wynoszącym 12,3 transakcji na 5 miejscu.

Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2017 r.



W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W czterech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami, w Lublinie z udziałem 86,5%, w Zamościu 63,9%, a w Białej Podlaskiej 58,6% i w Chełmie 58,4%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których udział w powiecie łukowskim wyniósł 81,9%, w zamojskim 79,9% oraz w janowskim 79,8%. Wyjątki stanowiły powiat rycki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 48,5%, oraz powiat puławski z 43,2%.

Wykres 7. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2017 r.

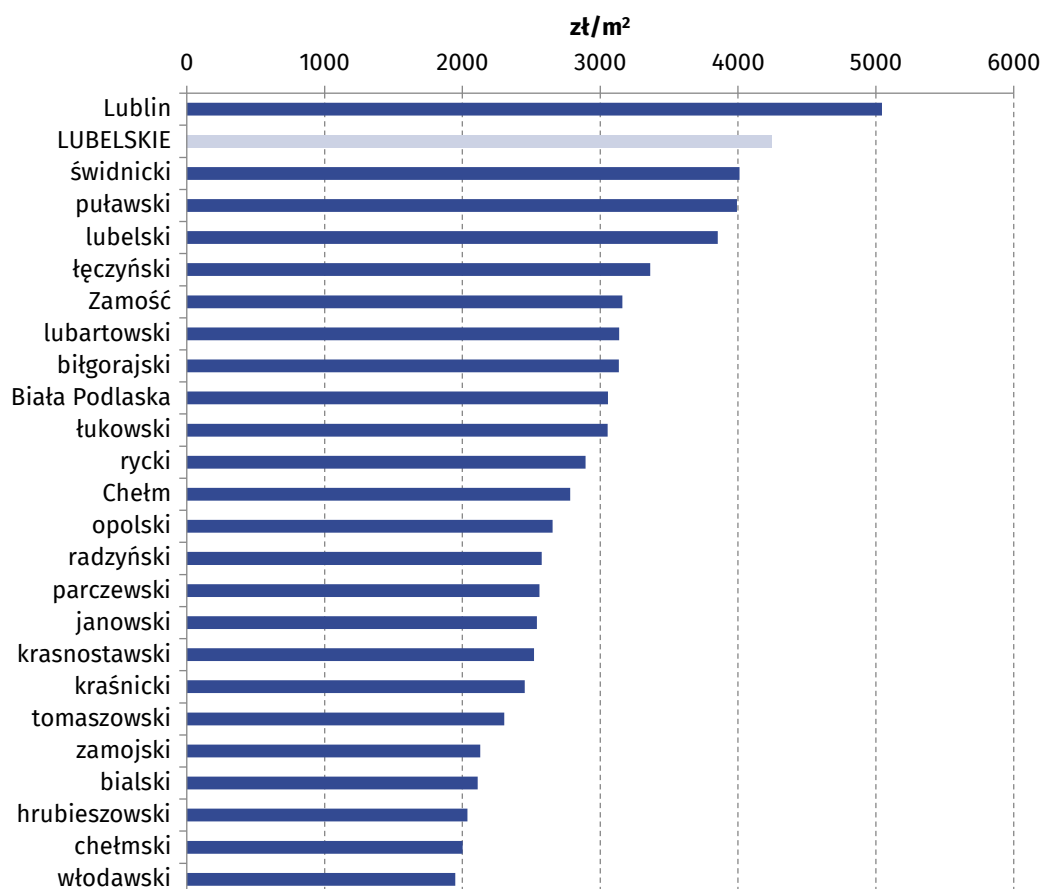


Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych

W 2017 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 4 tys. zł (4246 zł) za 1 m² lokalu i była o 485 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła ponad 5 tys. zł (5043 zł). Ceny wynoszące ponad 3500 zł/m² odnotowano w powiatach świdnickim, puławskim i lubelskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie włodawskim (1948 zł/m²) i chełmskim (2002 zł/m²). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2037 do 3363 zł/m². Na wysokie ceny lokali mieszkalnych w powiecie świdnickim i lubelskim ma wpływ bliskie położenie Lublina. Natomiast na wysokie ceny nieruchomości w powiecie puławskim miały wpływ ceny lokali mieszkalnych w Puławach oraz Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym.

Najwyższe ceny w województwie osiągały mieszkania 1 izbowe 4841 zł/m²

Wykres 8. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2017 r.



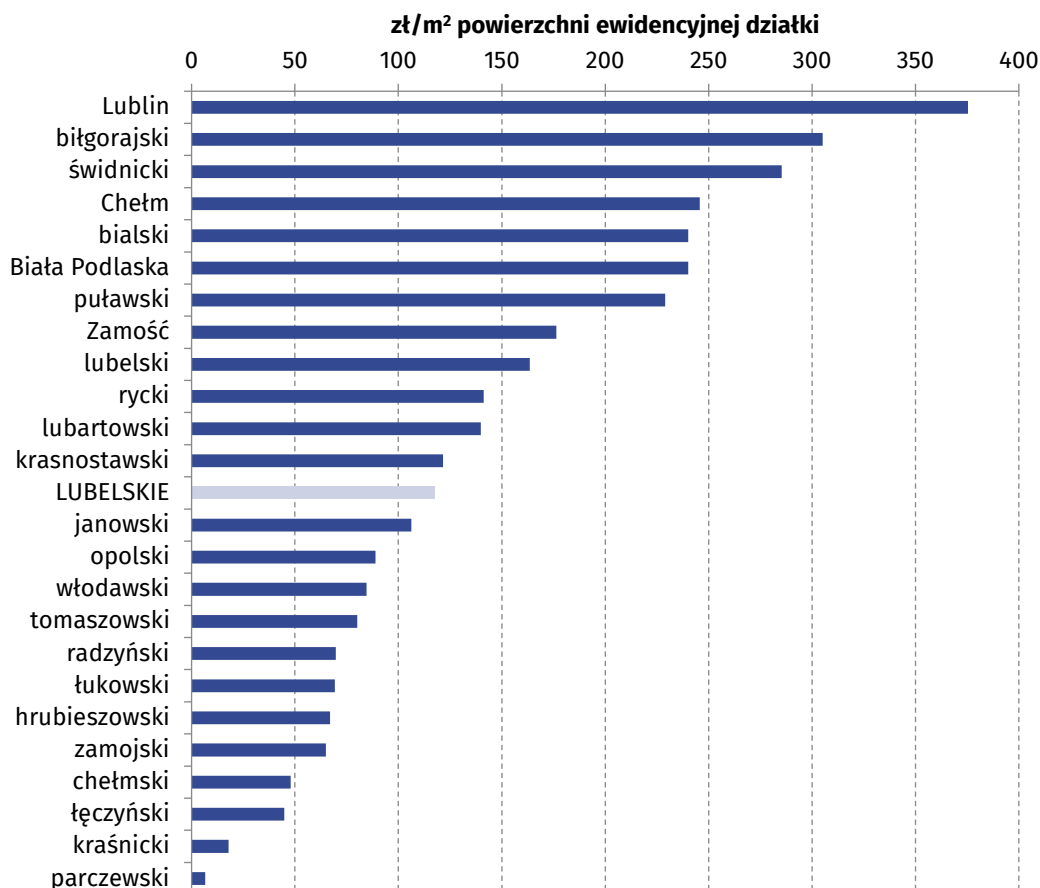
Lublin, jako główny ośrodek miejski województwa dominował nad innymi powiatami pod względem cen nieruchomości i miał wpływ na ceny w powiatach sąsiadujących tj. świdnickim, lubelskim i łęczyńskim

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2017 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 117,5 zł/m² i była o 78,1 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (375,4 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w powiecie biłgorajskim (305,2 zł/m²) i świdnickim (285,4 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie parczewskim (6,6 zł/m²) i kraśnickim (17,9 zł/m²).

Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki

Wykres 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2017 r.

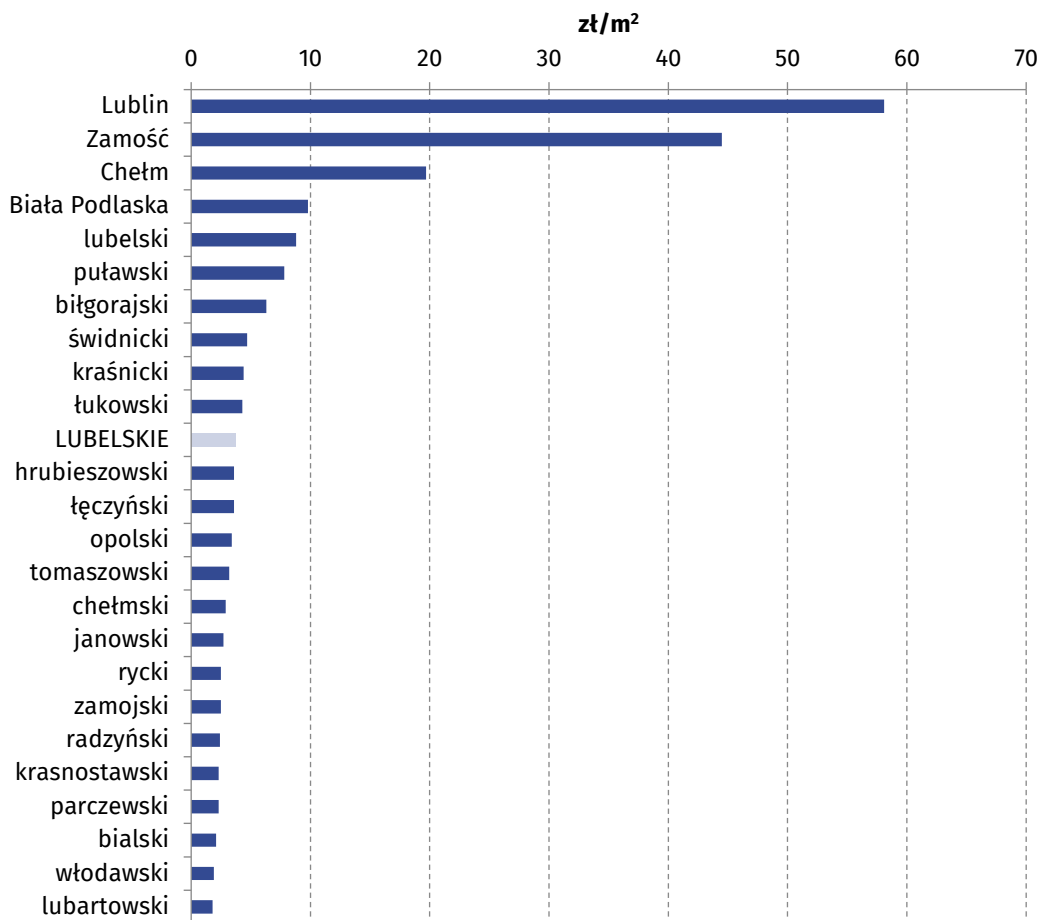


Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych

Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2017 r. wyniosła 3,7 zł za 1m² działki i była prawie trzykrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (58,1 zł/m²). Wysokie ceny notowano również w Zamościu (44,5 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie lubartowskim (1,8 zł/m²), włodawskim (1,9 zł/m²) i białskim (2,1 zł/m²). Wysoka cena użytków rolnych w czterech miastach na prawach powiatu: Lublinie, Zamościu, Chełmie i Białej Podlaskiej wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz planów zmiany ich przeznaczenia. Inwestorzy kupowali zazwyczaj te nieruchomości nie w celach rolniczych, lecz w celu lokaty kapitału lub inwestycji.

Województwo lubelskie ze średnią ceną użytków rolnych wynoszącą 3,7 zł/m² uplasowało się na ostatnim miejscu w kraju

Wykres 10. Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2017 r.



Opracowanie merytoryczne:

**Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkanio-
wej i Komunalnej**

Grzegorz Zabiegły

Tel: 81 465 20 23

e-mail: G.Zabiegly@stat.gov.pl

Rozpowszechnianie:

Informatorium


Osoba ds. kontaktów z mediami


Elżbieta Łoś

Tel: 81 533 27 14

e-mail: E.Los@stat.gov.pl

 lublin.stat.gov.pl

 @LUBLIN_STAT

 @GłównyUrządStatystyczny

Powiązane opracowania

[Obrót nieruchomościami w 2017 roku](#)

[Obwieszczenie w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych z podziałem na województwa](#)

[Rynek nieruchomości w województwie lubelskim](#)

Temat dostępny w bazach danych

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Obrót nieruchomościami](#)

[Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości](#)

[Lokal](#)