



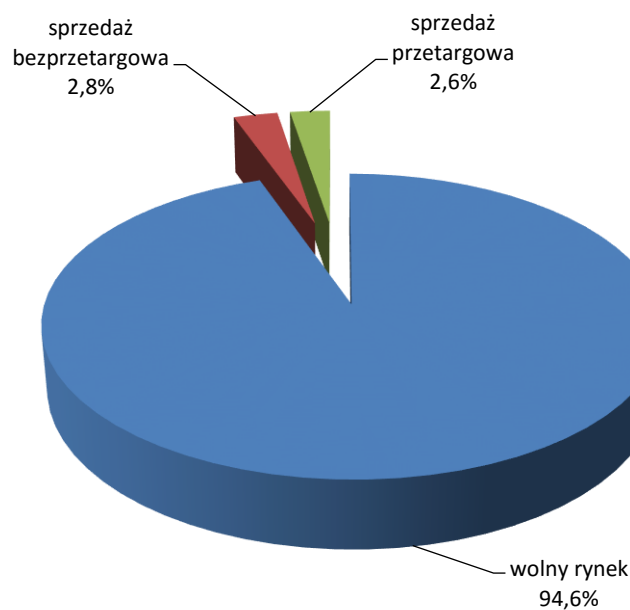
## Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2016 roku

Notatka sygnałowa zawiera informacje o zawartych transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości na terenie województwa lubelskiego, ich strukturze oraz cenach transakcyjnych.

### Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

W 2016 r. w województwie lubelskim zawarto 18134 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 4,5% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2015 liczba transakcji zmalała o ponad jedną dziesiątą (12,8%), a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 9 miejsce. Zdecydowana większość transakcji (ponad 94%) w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 5,4% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 92,6%.

**Rys.1 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2016 r.**



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 4,7%, a przetargowej 2,6% i przekraczał średnie dla województwa lubelskiego, w którym obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych był prawie o 30% mniejszy od średniej krajowej.

**Rys.2 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży  
wg lokalizacji nieruchomości  
w woj. lubelskim w 2016 r.**

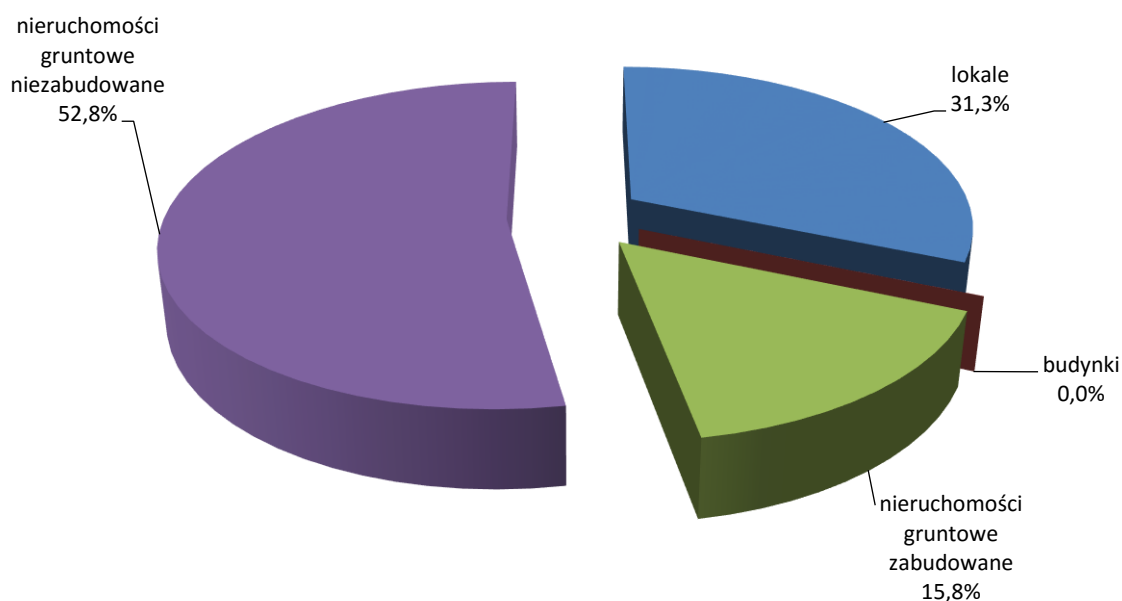


W 2016 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami została zawarta na wsi, a tylko 45% w mieście. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje zawarte w mieście (61,4%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na 14 miejscu. Mniejszy udział transakcji zawartych na terenach miejskich miały tylko dwa województwa w Polsce: podkarpackie (38,7%) oraz świętokrzyskie (41,9%). Niski wskaźnik transakcji z terenów miejskich w przypadku tych województw wynika ze słabej urbanizacji.

Do województw z największym wskaźnikiem transakcji zawartych w mieście przekraczającym 70% zaliczały się województwa: śląskie 78,1%, dolnośląskie 72,5% oraz mazowieckie 70,1%. W przypadku dwóch pierwszych województw, tak wysoki wskaźnik związany jest z dużą urbanizacją tych terenów. W przypadku województwa mazowieckiego decydującym czynnikiem było miasto stołeczne Warszawa, w którym zawarto połowę wszystkich transakcji z terenu województwa.

W 2016 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 52%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (9581 transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi - ponad 31% (5682), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - prawie 16% (2869) oraz nieruchomościami budynkowymi - poniżej 0,1% (2).

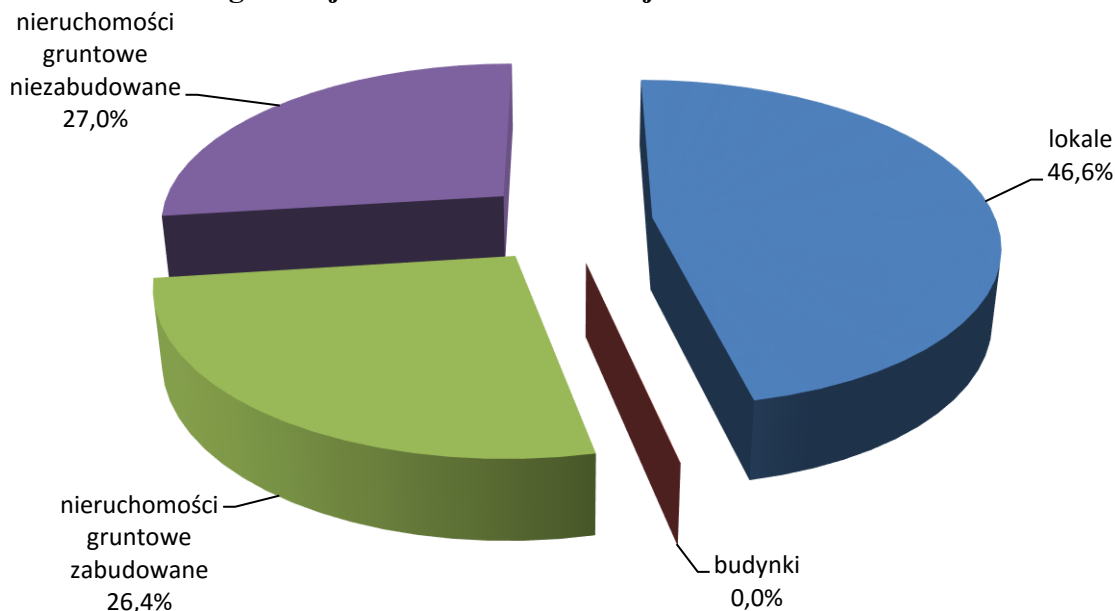
**Rys.3 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2016 r.**



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 17,1 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły ponad trzy czwarte (78,5%) 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 (54,1%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha aż cztery piąte (80,2%), przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 9,08 ha. Średnia dla Polski sięgała 11,41 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 28,85 ha, natomiast dla woj. małopolskiego tylko 4,81 ha.

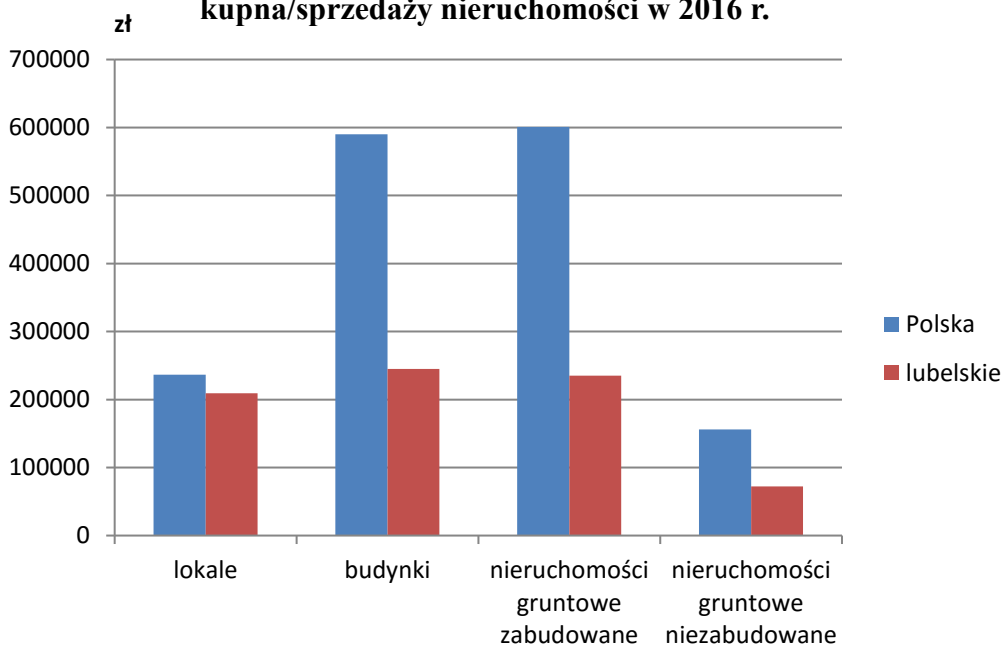
W 2016 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 2,56 mld zł, co stanowiło 2,3% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości budynkowe. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

**Rys.4 Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaż wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2016 r.**



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wynosiła ponad 200 tys. (209 454 zł), dla nieruchomości budynkowych prawie 250 tys. (244 999 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 235 231 zł, a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych poniżej 100 tys. (72 071 zł).

**Rys.5 Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2016 r.**

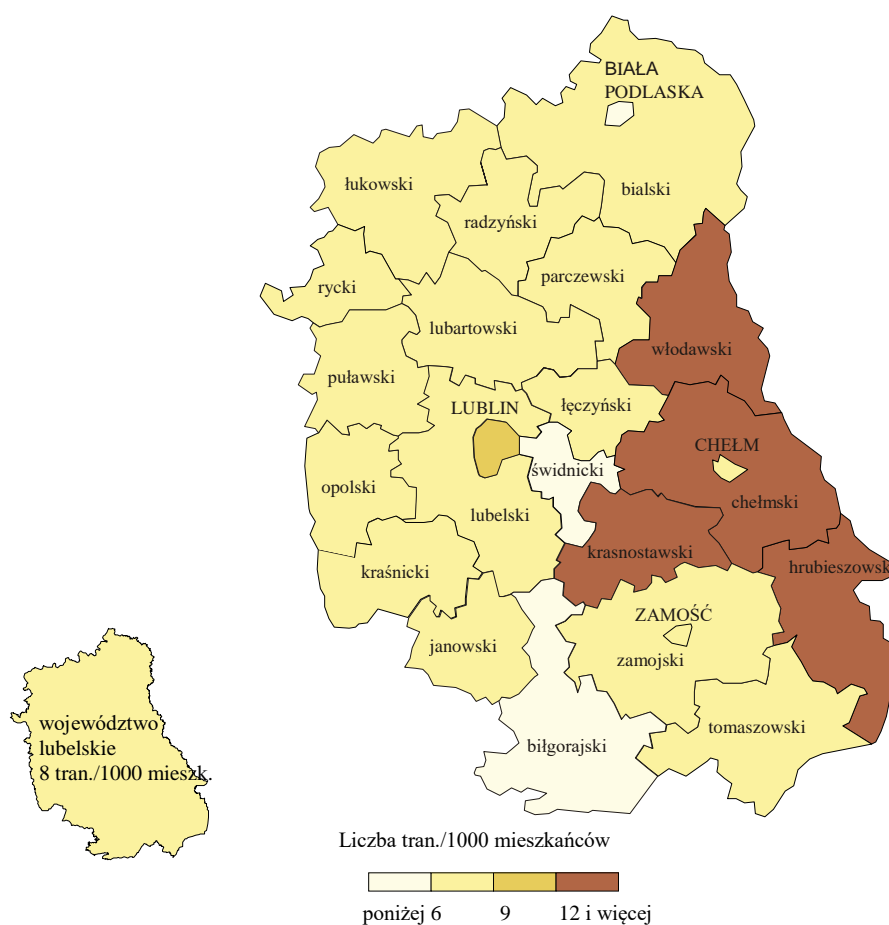


Dla budynków, nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie była ponad dwukrotnie niższa od średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2016 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 18 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 3907 transakcji (19,6%), a w powiecie lubelskim 1240 (6,8%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (283) oraz Białej Podlaskiej (312).

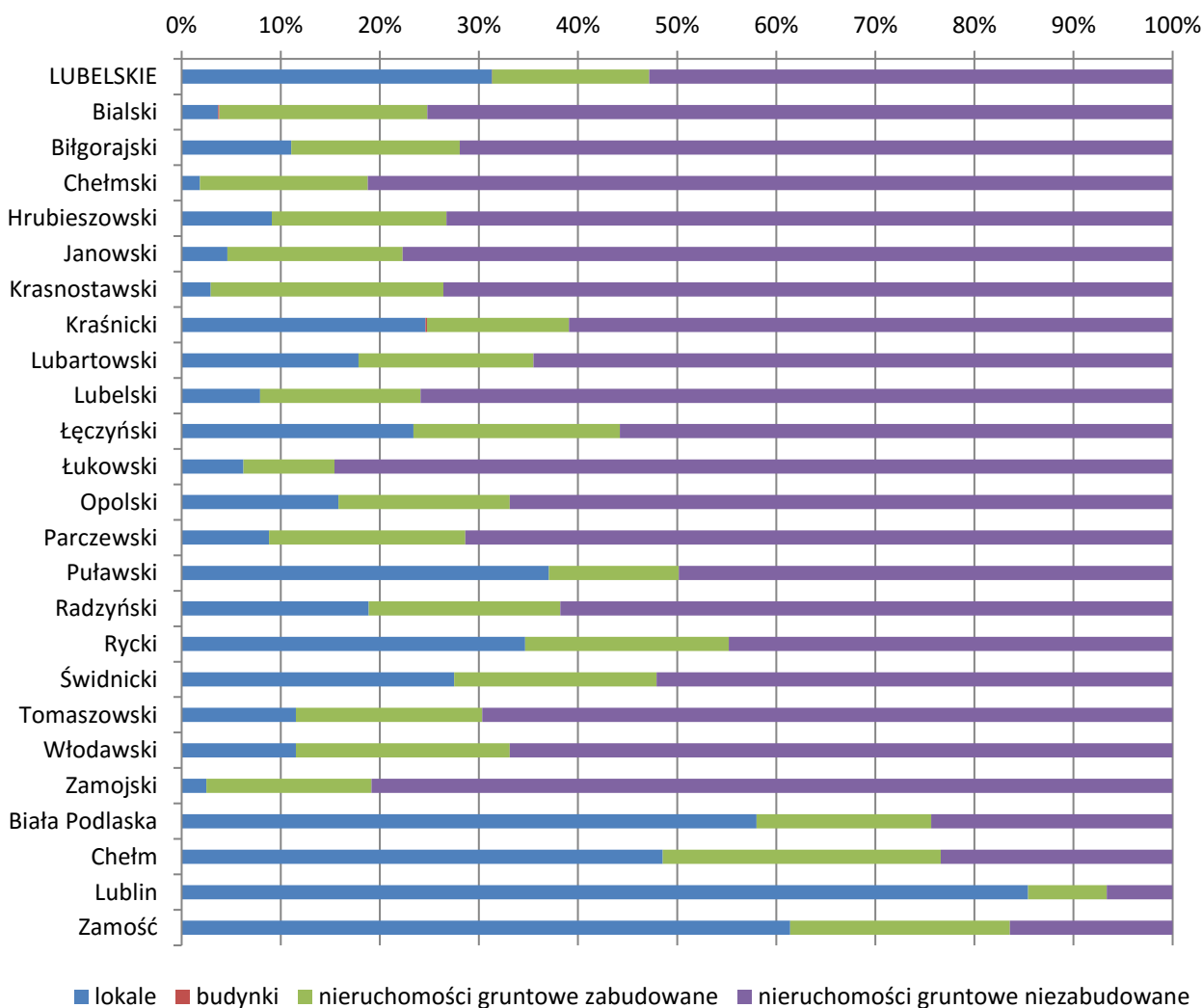
Jeżeli liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, to rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie znacznie się zmienia. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców przeprowadzono we wschodnich powiatach województwa tj. chełmskim (16,8), włodawskim (16,3) i hrubieszowskim (15,3), najmniej w powiecie biłgorajskim (4,5) oraz w Białej Podlaskiej (4,6). Lublin ze wskaźnikiem wynoszącym 9,9 transakcji znalazł się dopiero na 13 miejscu na 24 powiaty i miasta na prawach powiatów, a powiat lubelski ze wskaźnikiem wynoszącym 10,4 transakcji na 12 miejscu.

**Rys.6 Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2016 r.**



W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W trzech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami, w Lublinie z udziałem 85,4%, w Zamościu 61,4%, a w Białej Podlaskiej 56,1%. W czwartym mieście na prawach powiatu Chełmie transakcje lokalami stanowiły tylko 48,5% wszystkich transakcji. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których udział w powiecie łukowskim wyniósł 84,6%, w chełmskim 81,2% oraz w zamojskim 80,8%. Wyjątkiem jest powiat rycki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi nieznacznie przekroczył 44%, oraz powiat puławski z 49%.

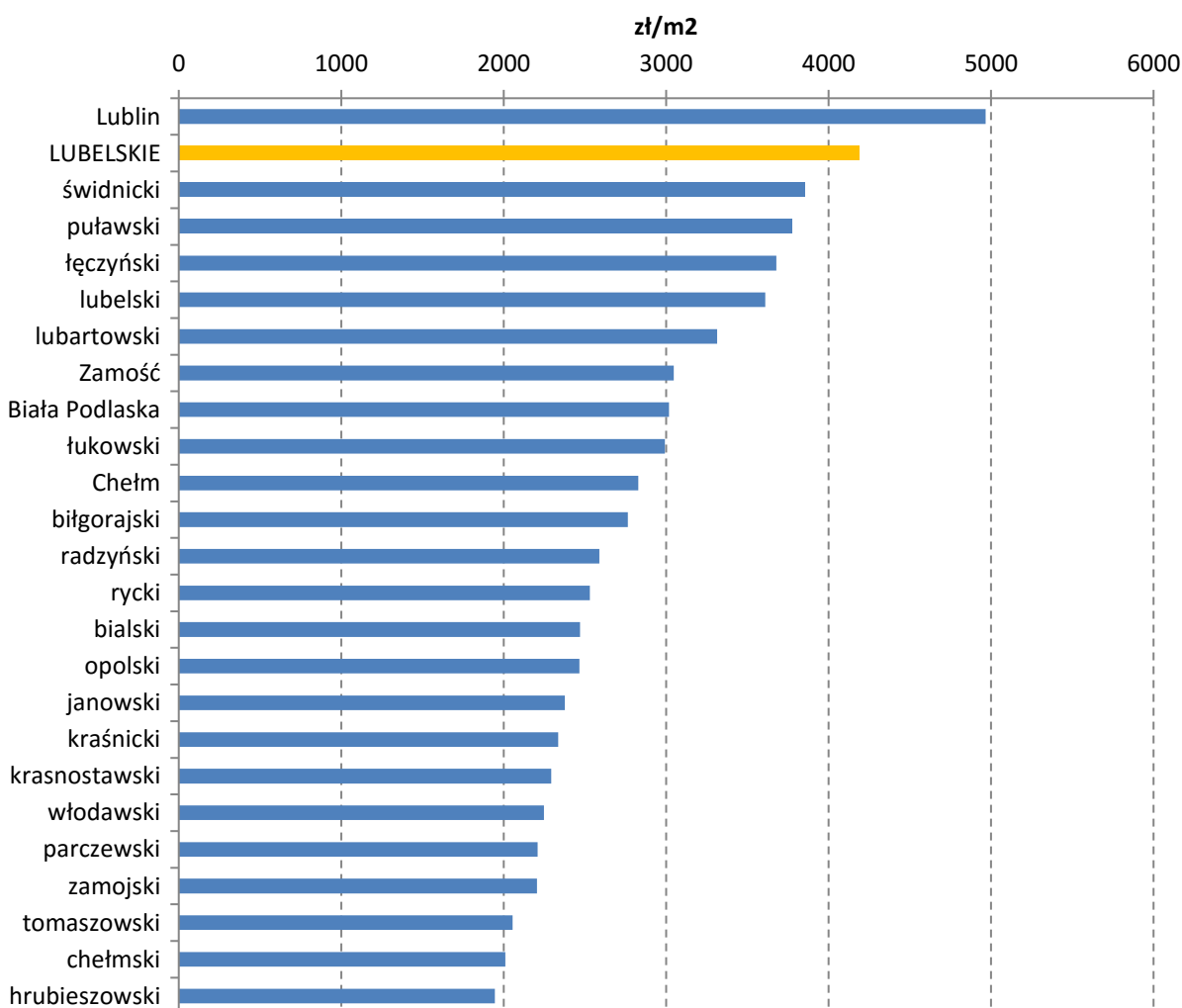
**Rys.7 Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2016 r.**



## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości

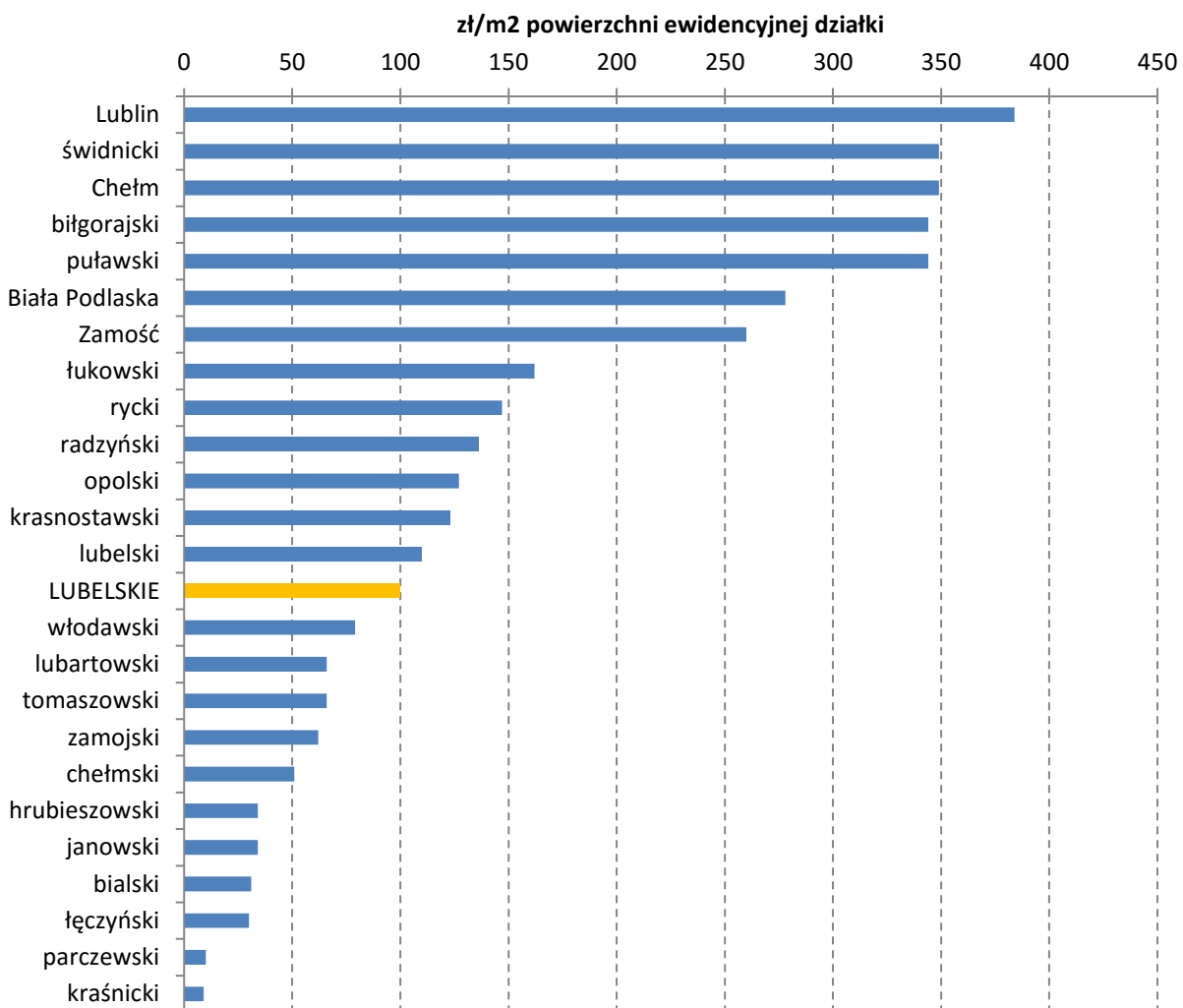
W 2016 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 4 tys. zł (4186 zł) za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 469 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła prawie 5 tys. zł (4966 zł). Ceny wynoszące ponad 3500 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w powiatach świdnickim, puławskim, łęczyńskim i lubelskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie hrubieszowskim (1945 zł/m<sup>2</sup>) i chełmskim (2010 zł/m<sup>2</sup>). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2050 do 3300 zł/m<sup>2</sup>. Na wysokie ceny lokali mieszkalnych w powiecie świdnickim i lubelskim ma wpływ bliskie położenie Lublina. Świdnik oraz powiat lubelski są uznawane za „sypialnie” Lublina, a mieszkańcy tych powiatów często pracują w stolicy województwa. 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.

**Rys.8 Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2016 r.**



Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ewidencyjnej działki. W 2016 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 100 zł/m<sup>2</sup> i była o 158 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (384 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w powiecie świdnickim (349 zł/m<sup>2</sup>) i Chełmie (349 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie kraśnickim (9 zł/m<sup>2</sup>) i parczewskim (10 zł/m<sup>2</sup>).

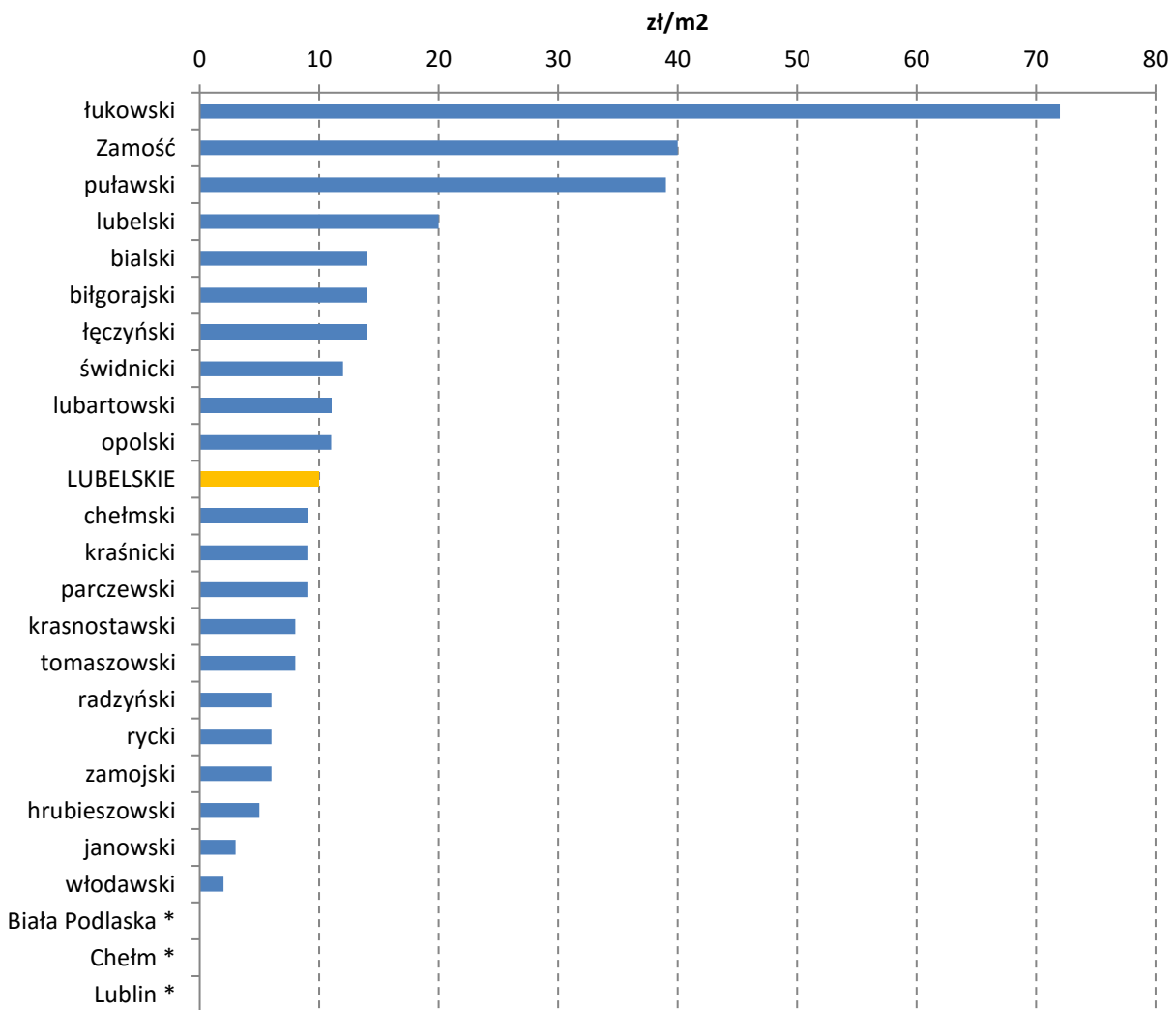
**Rys.9 Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2016 r.**





W 2016 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku wynosiła 10 zł za 1m<sup>2</sup> działki i nie różniła się od średniej krajowej. Najwyższą cenę gruntów rolnych zabudowanych odnotowano w powiecie łukowskim (72 zł/m<sup>2</sup>). Wyższe niż przeciętne ceny transakcyjne notowano również w Zamościu (40 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie puławskim (39 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za grunty rolne zabudowane zanotowano w powiecie włodawskim (2 zł/m<sup>2</sup>), janowskim (3 zł/m<sup>2</sup>), i hrubieszowskim (5 zł/m<sup>2</sup>).

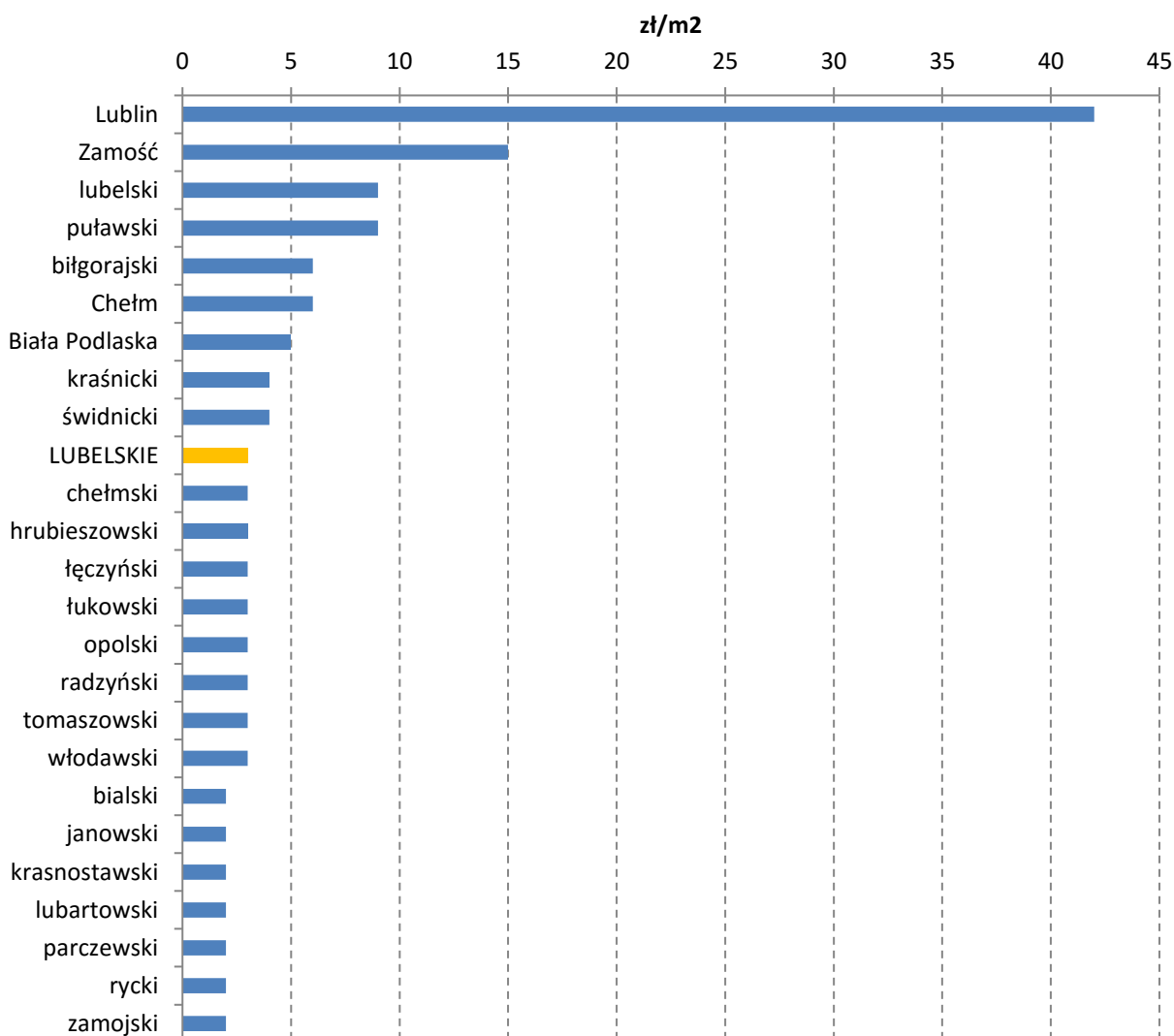
**Rys.10 Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w 2016 r.**



\* brak transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi.

Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2016 r. wyniosła 3 zł za 1m<sup>2</sup> działki i była ponad dwukrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (42 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny notowano również w Zamościu (15 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie zamojskim, ryckim, parczewskim, lubartowskim, krasnostawskim, janowskim i bialskim (2 zł/m<sup>2</sup>). Wysoka cena użytków rolnych w Lublinie i Zamościu 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.

**Rys.11 Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2016 r.**



## **Wnioski:**

1. W 2016 r. województwo lubelskie z 18 134 transakcjami kupna/sprzedaży nieruchomościami znalazło się na 9 miejscu w kraju.
2. Wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w 2016 r. w województwie wyniosła 2,56 mld zł.
3. Ponad połowa (52%) transakcji w województwie lubelskim dotyczyło nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
4. Największą przeciętną wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim odnotowano w przypadku nieruchomości budynkowych ponad 244 tys. zł (244999 zł), a najmniejszą nieruchomości gruntowych niezabudowanych tylko 72 071 zł.
5. W trzech miastach na prawach powiatu Lublinie, Zamościu i Białej Podlaskiej dominowały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi i stanowiły odpowiednio 85,4%, 61,4% i 56,1% ogółu transakcji, natomiast w czwartym mieście Chełmie transakcje lokalami stanowiły 48,5% wszystkich transakcji.
6. Lublin jako główny ośrodek województwa lubelskiego dominował nad pozostałymi powiatami pod względem cen nieruchomości. W przypadku lokali mieszkalnych z ceną 4966 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przekraczał o 469 zł średnią wojewódzką. Bliskość Lublina miała znaczny wpływ na ceny lokali w sąsiadujących powiatach świdnickim łęczyńskim i lubelskim, gdzie ceny za lokale mieszkalne osiągnęły odpowiednio 3855, 3678 i 3611 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

---

Opracowanie:

Grzegorz Zabiegły – Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej

**Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie**