

Rynek nieruchomości w województwie lubelskim w 2021 roku

30.09.2022 r.

Obserwuje się znaczny wzrost ogólnej liczby transakcji w województwie lubelskim



16,7 %

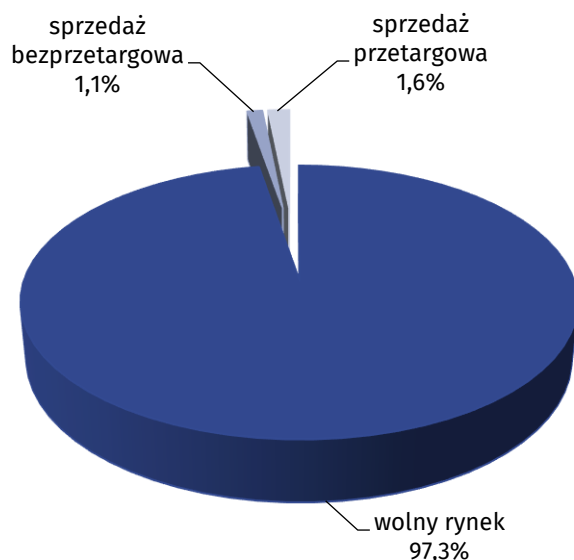
Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2021 r.

W 2021 r. w województwie lubelskim zawarto 32115 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,2% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2020 liczba transakcji wzrosła o 16,7%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

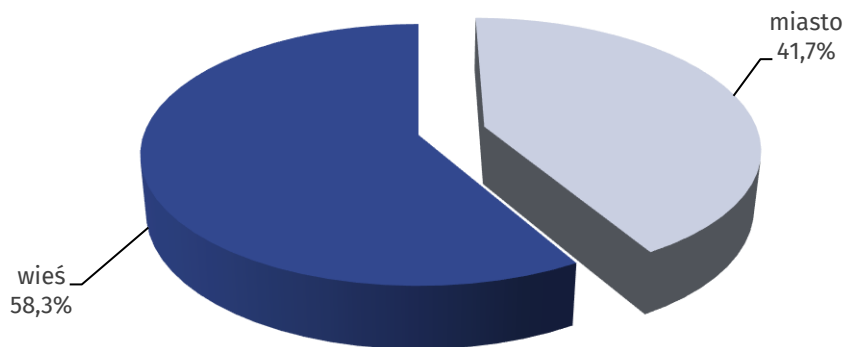
Zdecydowana większość transakcji – aż 97,3% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 2,7% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 95,6%.

Wykres 1. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2021 r.



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej jak i przetargowej wyniósł 2,2% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych nie przekraczał 2,7% i był o 1,7 p. proc. mniejszy od średniej krajowej.

Wykres 2. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg lokalizacji w woj. lubelskim w 2021 r.

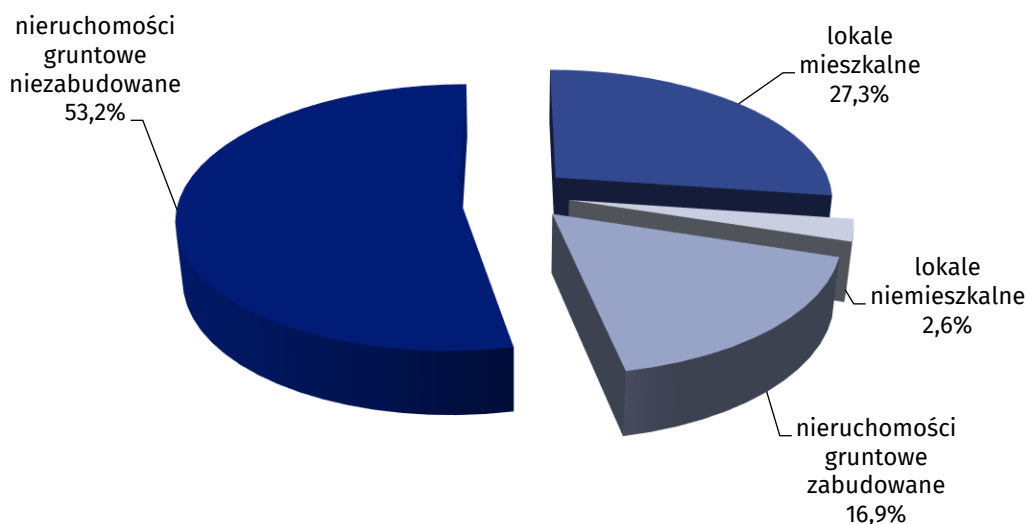


Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast

W 2021 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 41,7% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (54,9%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na przedostatnim 15 miejscu, przed województwem świętokrzyskim. Niewiele więcej transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich miało województwo warmińsko-mazurskie (42,3%). Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 72,8% oraz pomorskie 71,6%.

W 2021 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 50%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (17,1 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi - niecate 30% (8,8 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - niecate 17% (5,4 tys.) i lokalami niemieszkalnymi - poniżej 3% (0,9 tys.).

Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2021 r.



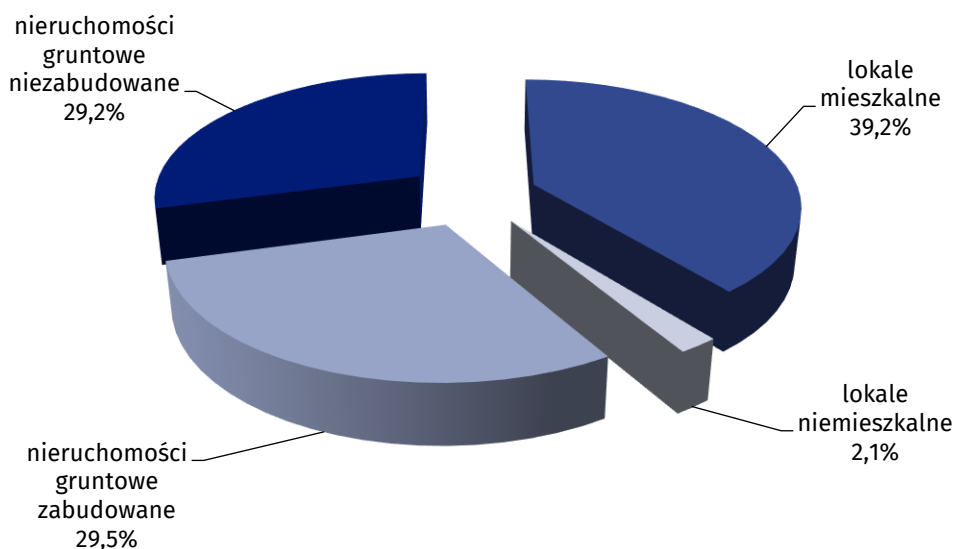
65% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 13,2 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 12,6 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły prawie dwie trzecie (65,0%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transak-

cją 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 (52,6%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha - ponad trzy czwarte (78,3%), przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8,5 ha. Średnia dla Polski sięgała 11,1 ha.

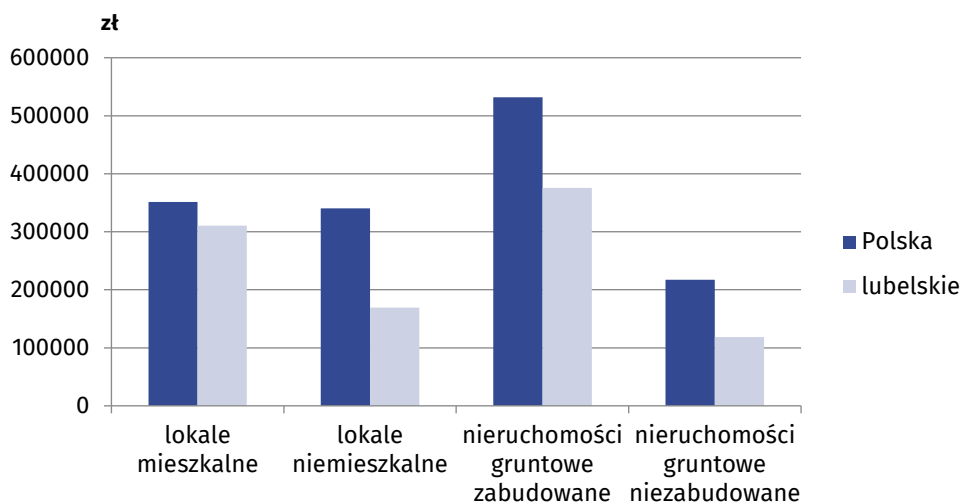
W 2021 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 6,92 mld zł, co stanowiło 3,5% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Wykres 4. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2021 r.



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 310 tys. (310 348 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 160 tys. (169 022 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 375 tys. (375 454 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 110 tys. (118 334 zł).

Wykres 5. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2021 r.

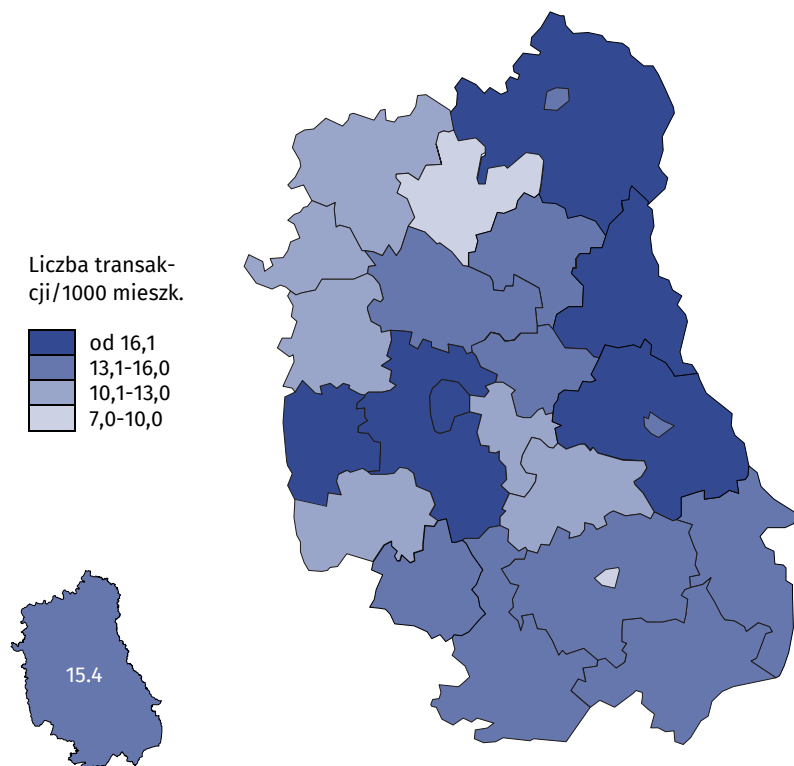


Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 88,2% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 70,5% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła około 55% średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2021 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 32 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 6643 transakcji (20,7%), a w powiecie lubelskim 3352 (10,4%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie radzyńskim (432) oraz parczewskim (494).

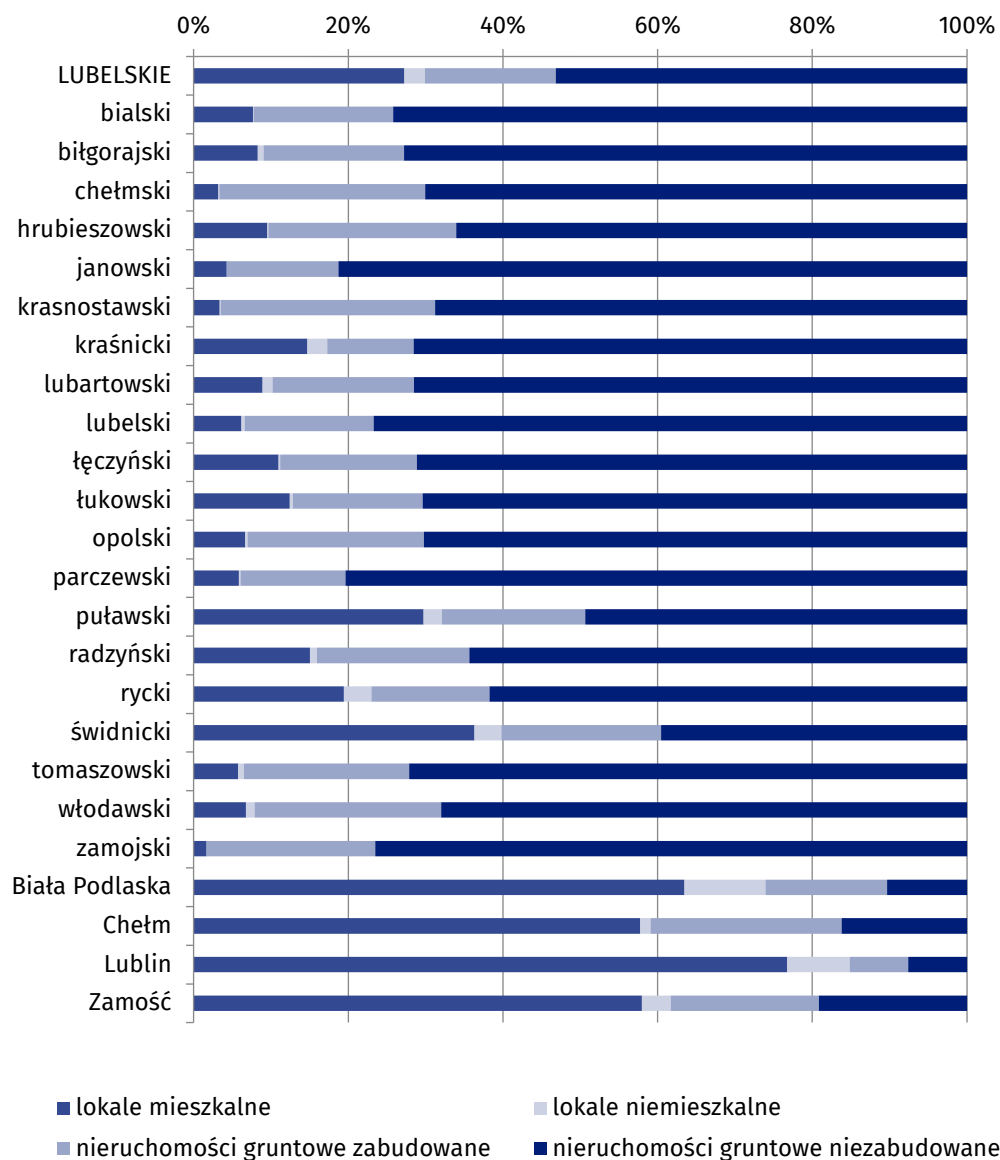
Odmiennie prezentuje się rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zawarto w powiecie włodawskim (28,5), powiecie lubelskim (21,4) oraz Lublinie (19,4), najmniej w powiecie radzyńskim (7,4).

Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2021 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 mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 76,7%, w Białej Podlaskiej 63,5%, w Zamościu 58,0% i w Chełmie 57,7%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 81,3%, w parczewskim 80,4%. Wyjątkiem był powiaty świdnicki i puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł odpowiednio 39,6% i 49,4%.

Wykres 6. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w woj. lubelskim w 2021 r.

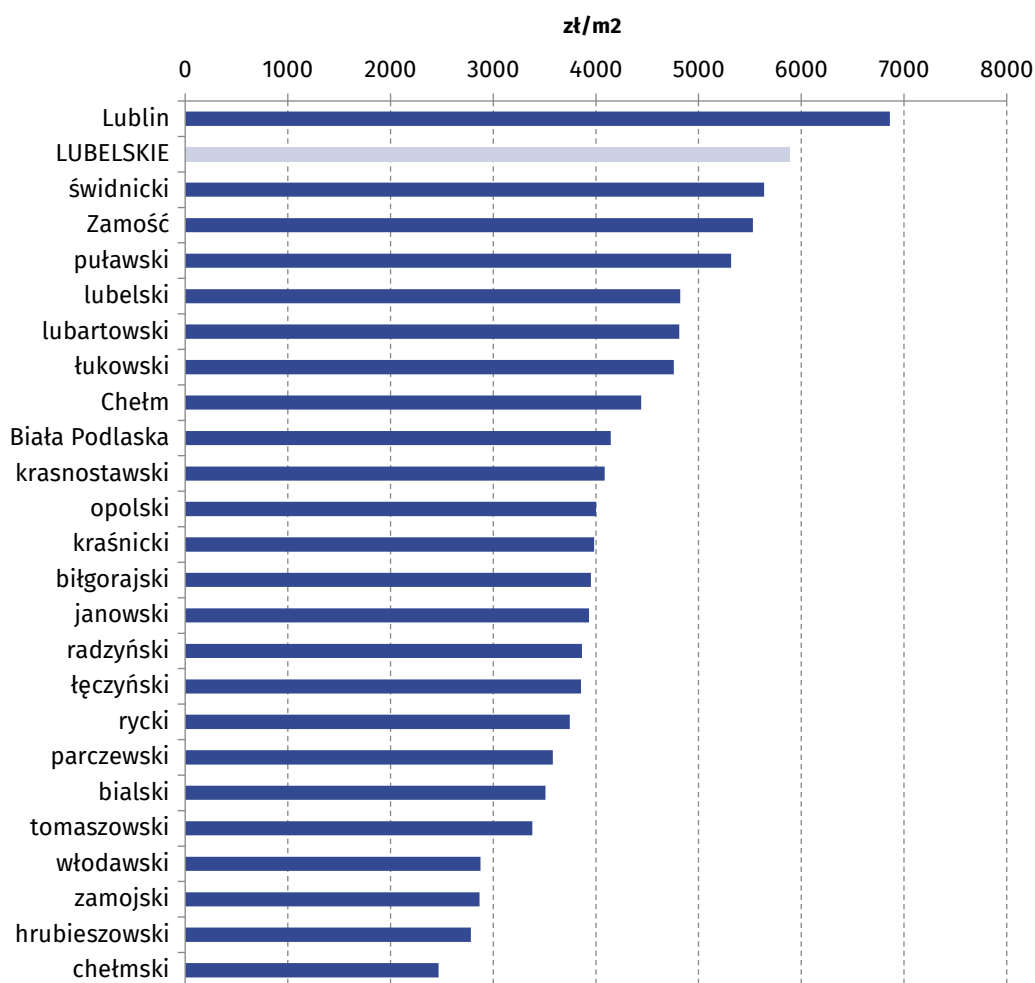


Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych

W 2021 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 5,8 tys. zł (5891 zł) za 1 m² lokalu i była o 562 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła ponad 6,8 tys. zł (6864 zł). Ceny wynoszące ponad 5000 zł/m² odnotowano w powiecie świdnickim, Zamościu i powiecie puławskim, ponad 4000 zł/m² w powiecie lubelskim, lubartowskim, łukowskim, Chełmie, Białej Podlaskiej, powiecie krasnostawskim i opolskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie chełmskim (2468 zł/m²) i hrubieszowskim (2783 zł/m²). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2866 do 3982 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, mieście o dużym potencjale gospodarczym oraz Kazimierzu Dolnym i Natęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym.

Najwyższe ceny w województwie osiągały mieszkania 1 izbowe 7362 zł/m²

Wykres 7. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2021 r.



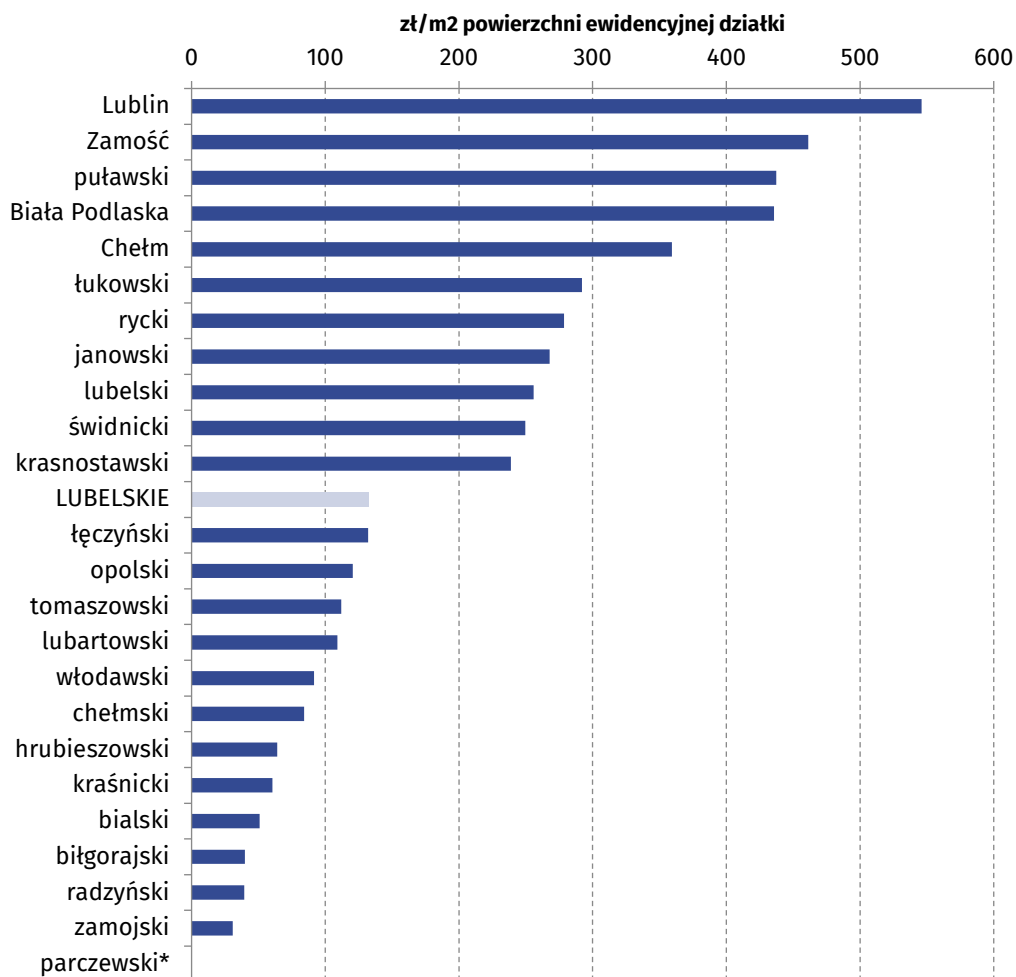
Lublin, jako główny ośrodek miejski województwa dominował nad innymi powiatami pod względem cen nieruchomości i miał wpływ na ceny w powiatach sąsiadujących tj. świdnickim i lubelskim

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2021 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 132,5 zł/m² i była o 101,9 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (546,1 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Zamościu (461,2 zł/m²) i powiecie puławskim (437,3 zł/m²) i Białej Podlaskiej (435,6 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie zamojskim (30,8 zł/m²), radzyńskim (39,4 zł/m²) i biłgorajskim (39,8 zł/m²).

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

Wykres 8. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2021 r.



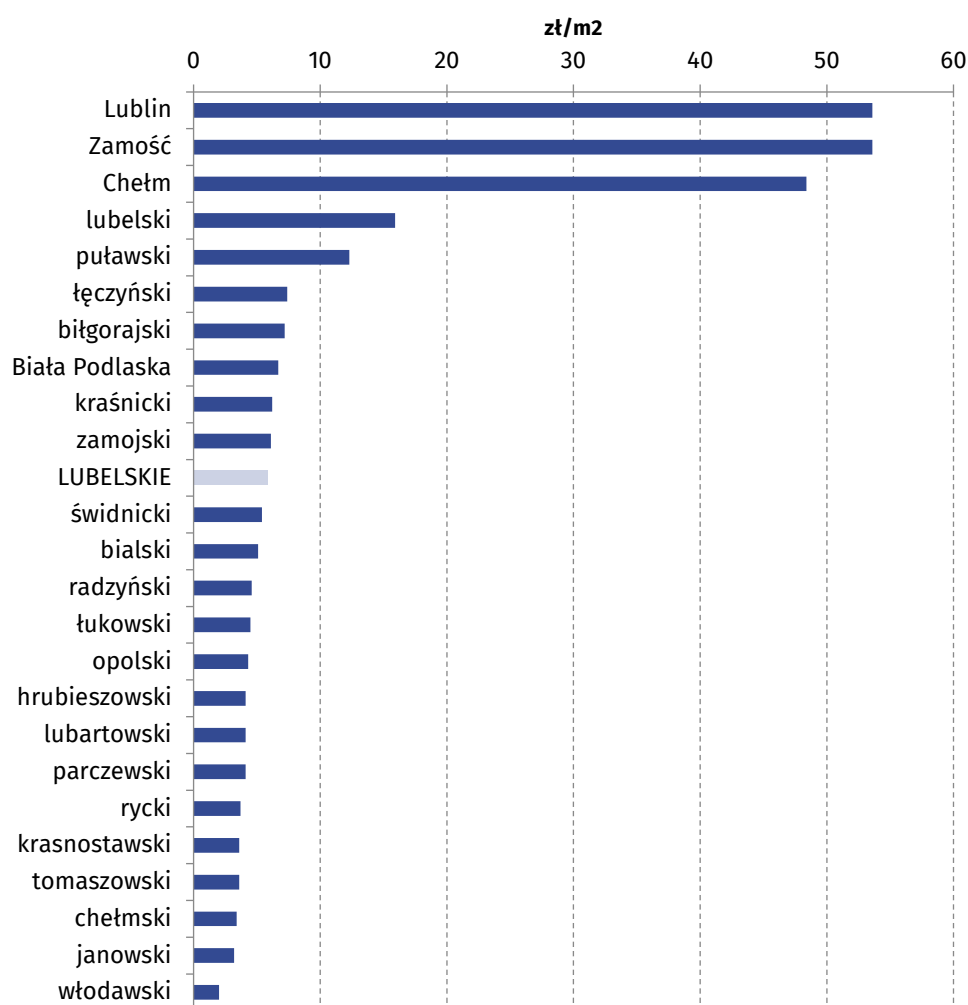
*brak transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych

Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2021 r. wyniosła 5,9 zł za 1m² działki i była trzykrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (53,6 zł/m²), Zamościu (53,6 zł/m²) i Chełmie (48,4 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości rolne niezabudowane zanotowano w powiecie włodawskim (2,0 zł/m²). Wysoka cena użytków rolnych w miastach na prawach powiatu: Lublinie, Zamościu i Chełmie wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz możliwości zmiany ich przeznaczenia.

Województwo lubelskie ze średnią ceną nieruchomości rolnych niezabudowanych wynoszącą 5,9 zł/m² uplasowało się na ostatnim, 16 miejscu w kraju

Wykres 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w 2021 r.



Opracowanie merytoryczne:
Urząd Statystyczny w Lublinie

Dyrektor Krzysztof Markowski
Tel: 81 533 20 51

Osoba ds. kontaktów z mediami

Elżbieta Łoś
Lubelski Ośrodek Badań Regionalnych

Tel: 81 465 20 28
e-mail: e.los@stat.gov.pl

Rozpowszechnianie:
Informatorium Statystyczne

Tel: 81 533 27 14



lublin.stat.gov.pl



@LUBLIN_STAT



@UrządStatystycznyLublin

Powiązane opracowania

[Obrót nieruchomościami w 2021 roku](#)

[Rynek nieruchomości w województwie lubelskim](#)

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

Temat dostępny w bazach danych

[Rynek nieruchomości](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Lokal](#)

[Nieruchomość](#)

[Nieruchomość gruntowa](#)

[Obrót nieruchomościami](#)

[Rejestr Cen Nieruchomości](#)

[Transakcja kupna/sprzedaży nieruchomości](#)