

# Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2022 roku

15.11.2023 r.



**20,7%**

Transakcje kupna/sprzedaży  
nieruchomości w 2022 r.

W 2022 r. w województwie lubelskim zawarto 25483 transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,0% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2021 liczba transakcji spadła o 20,7%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Obserwuje się znaczny spadek ogólnej liczby transakcji w województwie lubelskim

## Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

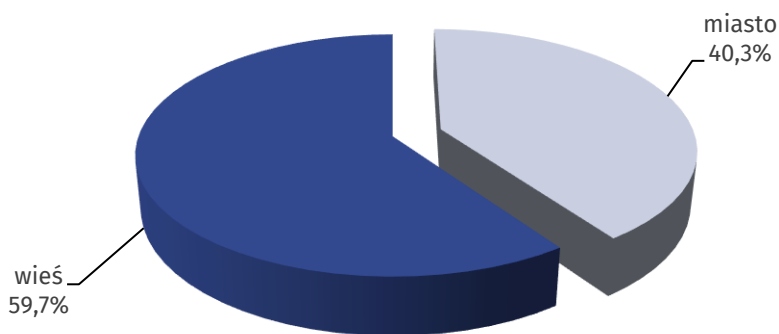
Zdecydowana większość transakcji – aż 97,7% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 2,3% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 95,6%.

**Wykres 1. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2022 r.**



W Polsce udziały sprzedaży bezprzetargowej jak i przetargowej wyniosły 2,2% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych wynosił 2,3% i był o 2,1 p. proc. mniejszy od średniej krajowej.

**Wykres 2. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg lokalizacji w woj. lubelskim w 2022r.**

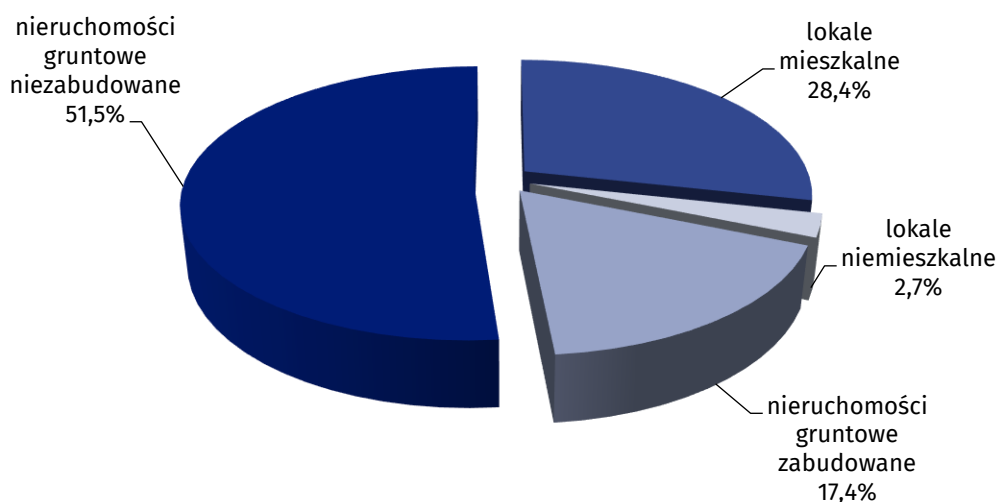


Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast

W 2022 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 40,3% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (56,7%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na ostatnim 16 miejscu. Niewiele więcej transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich odnotowano w województwie świętokrzyskim (40,5%) oraz warmińsko-mazurskim (42,3%). Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 71,6% oraz dolnośląskie 71,1%.

W 2022 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 51%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (13,1 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi - poniżej 30% (7,2 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - ponad 17% (4,4 tys.) i lokalami niemieszkalnymi - poniżej 3% (0,7 tys.).

**Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2022 r.**



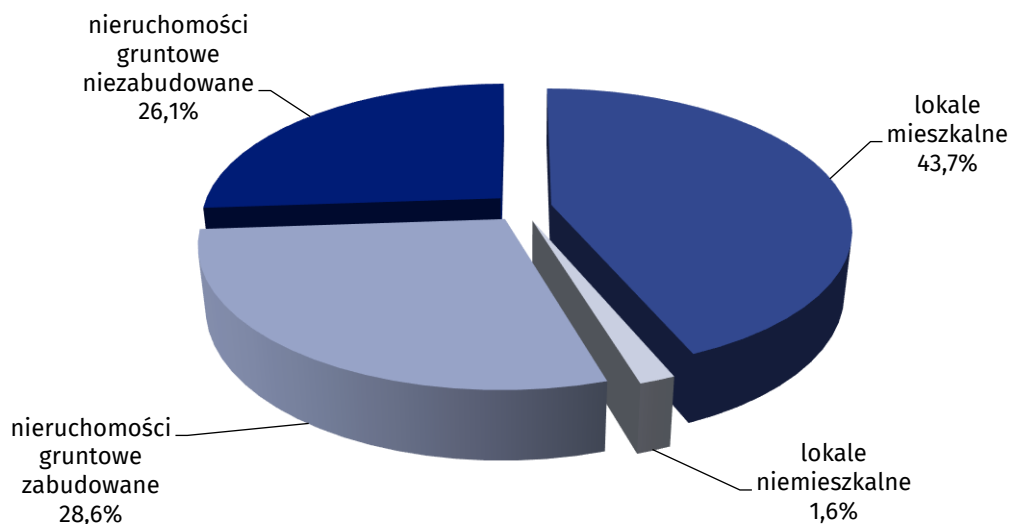
77,2% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 15,8 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 15,8 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które sta-

nowiły ponad trzy czwarte (77,2%) 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.

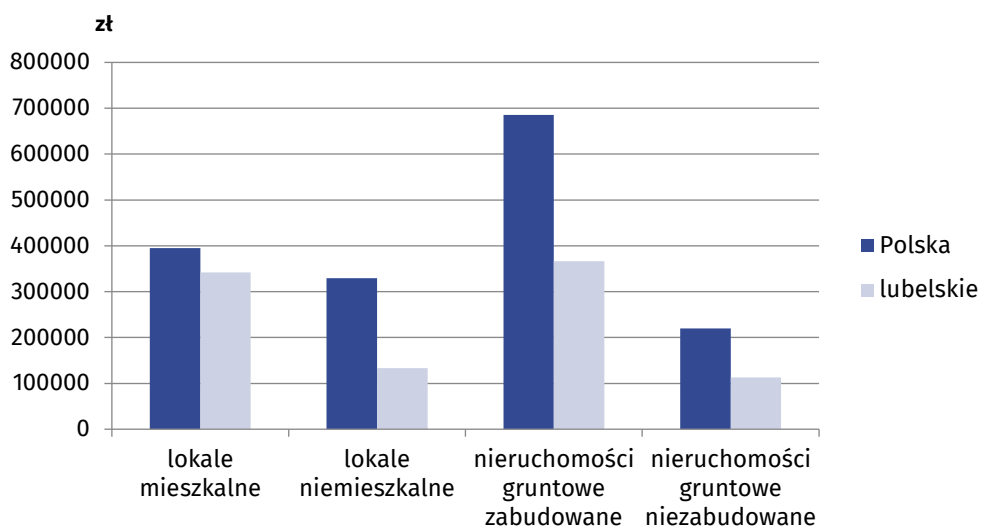
W 2022 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 5,67 mld zł, co stanowiło 2,9% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica 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 2022 r.**



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 340 tys. (341 662 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 130 tys. (132 884 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 365 tys. (366 095 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 110 tys. (112 952 zł).

**Wykres 5. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2022 r.**

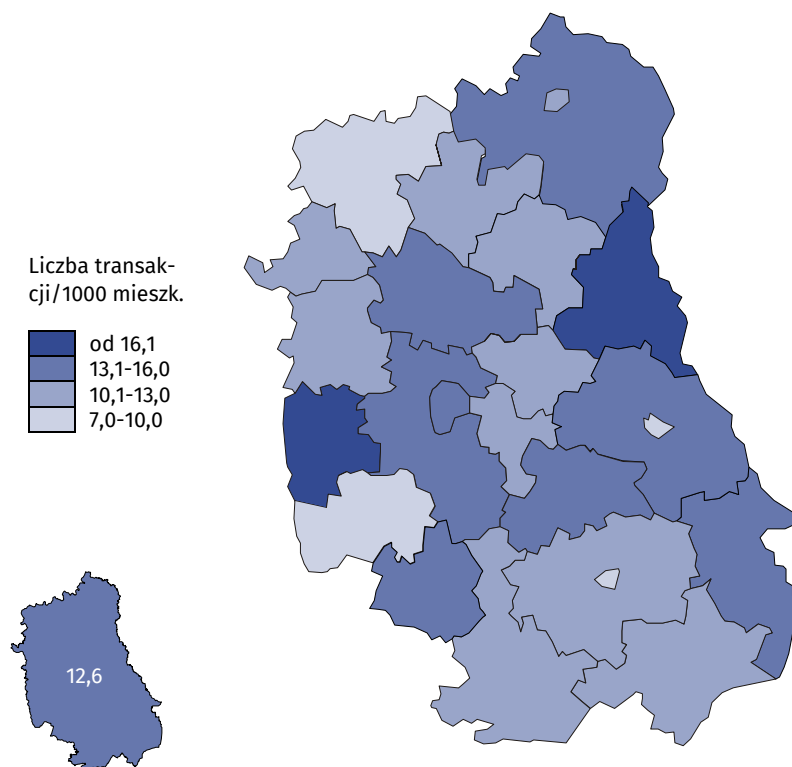


Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 86,5% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 53,4% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 51,4% średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2022 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 25 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 4622 transakcji (18,1%), a w powiecie lubelskim 2398 (9,4%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (364).

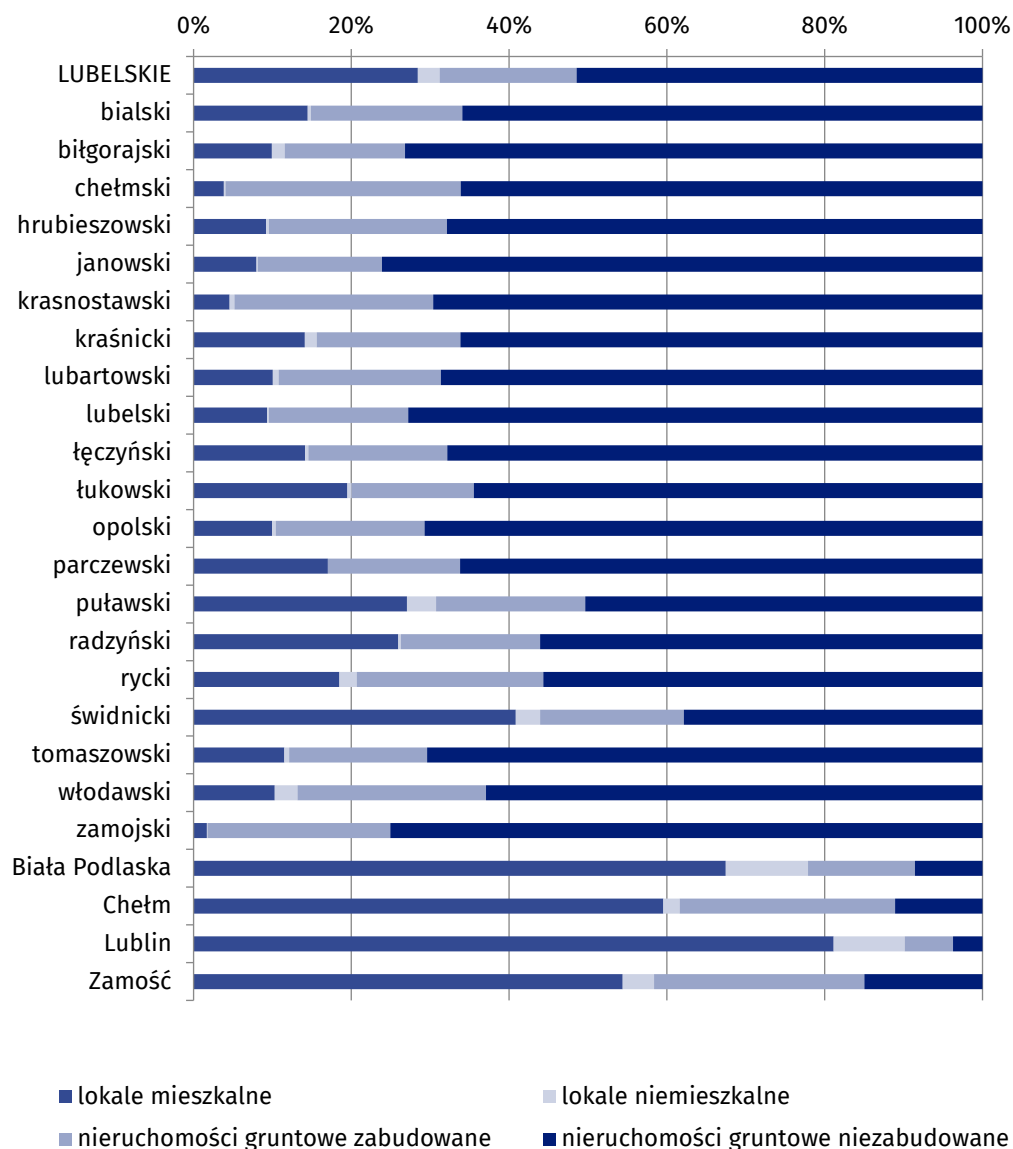
Odmiennie prezentuje się rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zawarto w powiecie włodawskim (19,5) oraz powiecie opolskim (16,6), najmniej w Zamościu (7,7).

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2022 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 81,1%, w Białej Podlaskiej 67,4%, w Chełmie 59,5%, w Zamościu 54,4% i. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 76,1%, w zamojskim 75,1%. Wyjątkiem był powiaty świdnicki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 37,9%.

**Wykres 6. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w woj. lubelskim w 2022 r.**

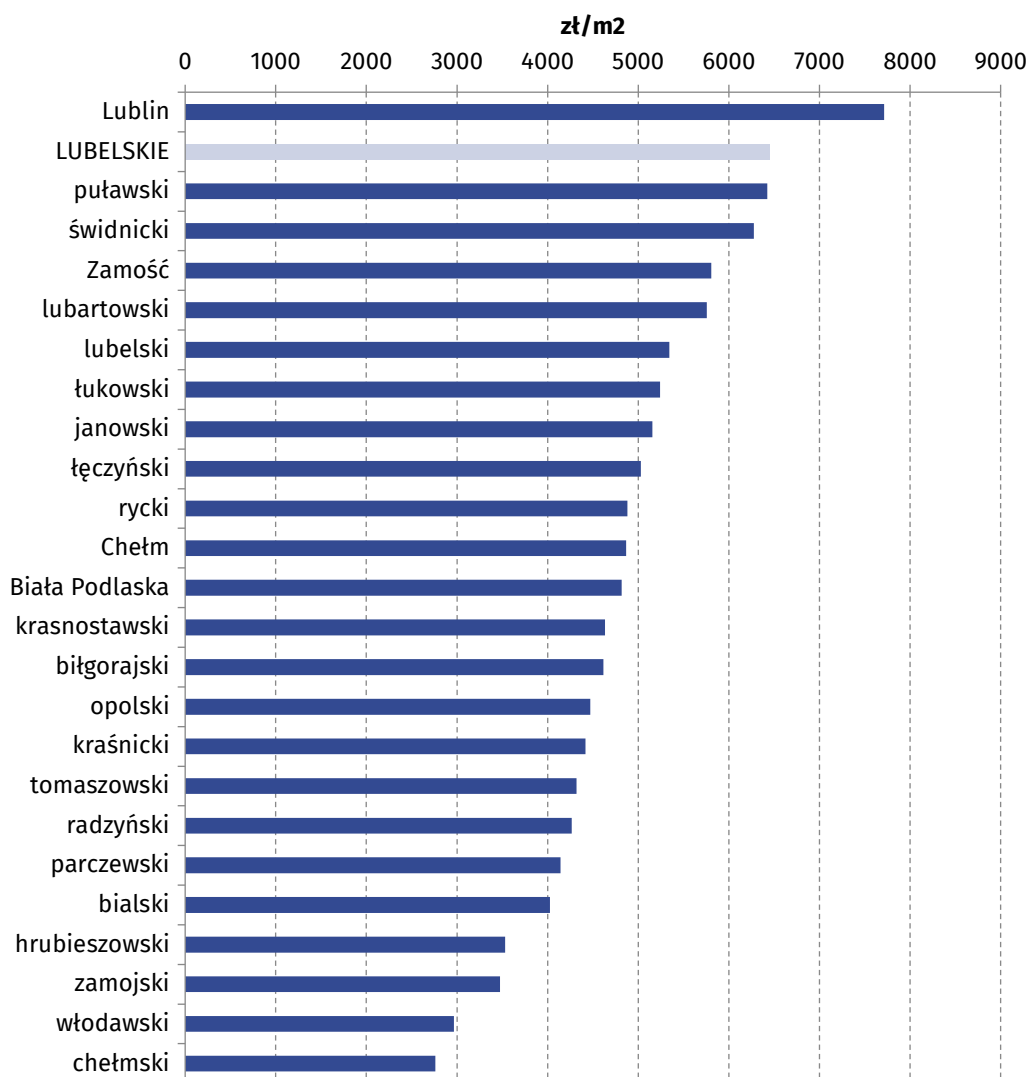


## Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych

W 2022 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 6,4 tys. zł (6454 zł) za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 789 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła ponad 7,7 tys. zł (7714 zł). Ceny wynoszące ponad 6000 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w powiecie puławskim i świdnickim, ponad 5000 zł/m<sup>2</sup> w Zamościu, powiecie lubartowskim, lubelskim, łukowskim, janowskim i tęczyńskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie chełmskim (2760 zł/m<sup>2</sup>) i włodawskim (2966 zł/m<sup>2</sup>). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2476 do 4881 zł/m<sup>2</sup>. Na wysokie ceny lokali mieszkalnych w powiecie świdnickim ma wpływ między innymi 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 Nałęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym.

Najwyższe ceny w województwie osiągały mieszkania 1 izbowe 7221 zł/m<sup>2</sup>

Wykres 7. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2022 r.



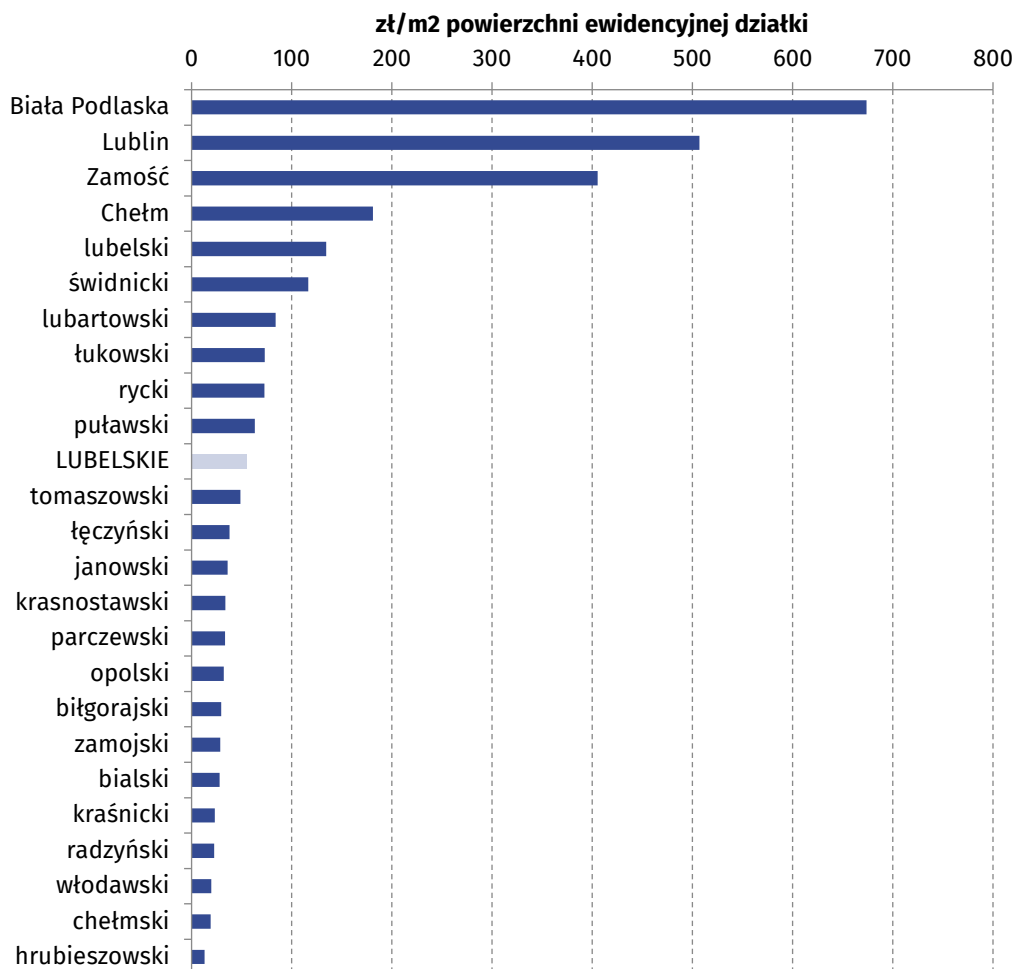
Lublin, jako główny ośrodek miejski województwa dominował nad innymi powiatami pod względem cen lokali mieszkalnych. W drugim w kolejności, powiecie puławskim, cena 1 m<sup>2</sup> była mniejsza o 1289 zł.

## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2022 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 55,7 zł/m<sup>2</sup> i była o 89,0 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Białej Podlaskiej (673,9 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Lublinie (507,0 zł/m<sup>2</sup>) i Zamościu (405,4 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie hrubieszowskim (12,9 zł/m<sup>2</sup>), chełmskim (18,9 zł/m<sup>2</sup>) i włodawskim (19,6 zł/m<sup>2</sup>).

Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ewidencyjnej działki

**Wykres 8. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2022 r.**

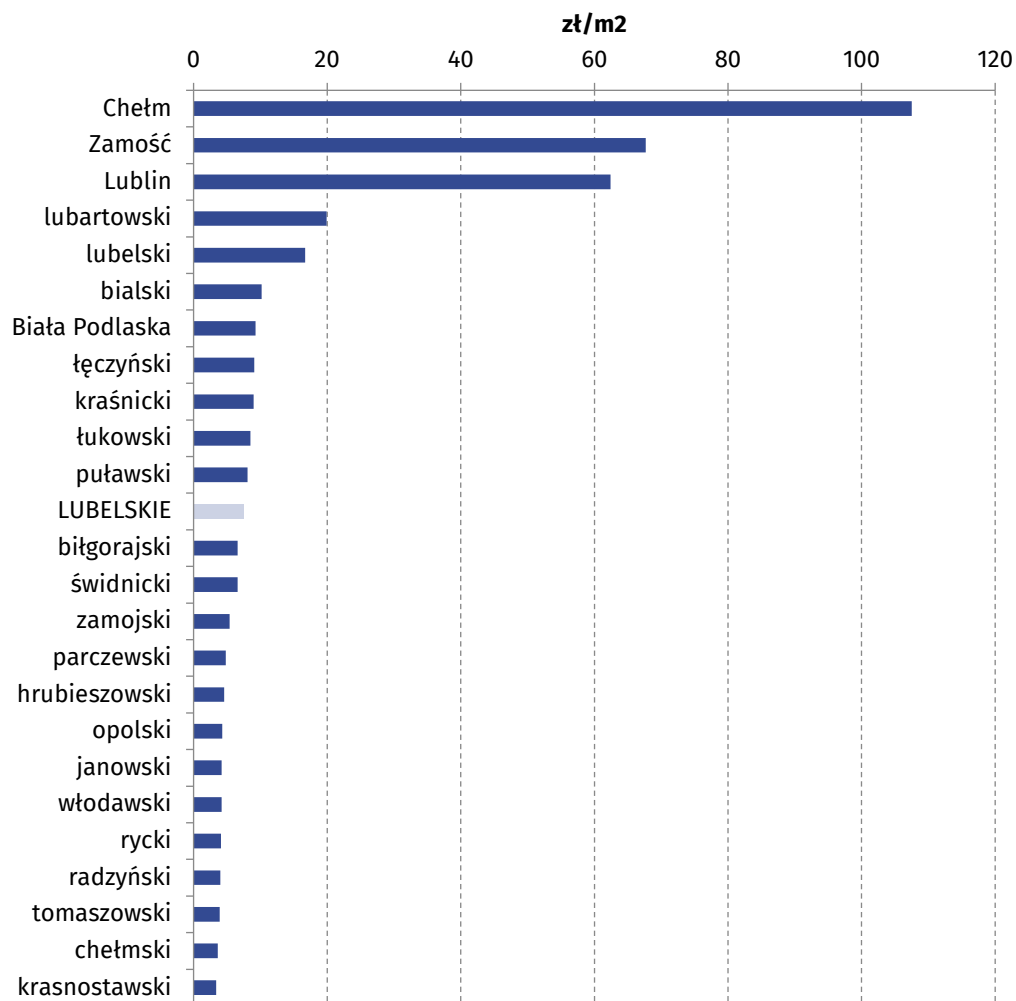


## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych

Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2022 r. wyniosła 7,5 zł za 1m<sup>2</sup> działki i była trzykrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie lubelskim odnotowano w Chełmie (107,5 zł/m<sup>2</sup>), Zamościu (67,7 zł/m<sup>2</sup>) i Lublinie (62,4 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości rolne niezabudowane zanotowano w powiecie krasnostawskim (3,4 zł/m<sup>2</sup>). 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 7,5 zł/m<sup>2</sup> uplasowało się na ostatnim, 16 miejscu w kraju

**Wykres 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w 2022 r.**



**W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło: dane GUS”, a w przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS”.**



Opracowanie merytoryczne:  
**Urząd Statystyczny w Lublinie**

**Dyrektor dr. 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](#)