



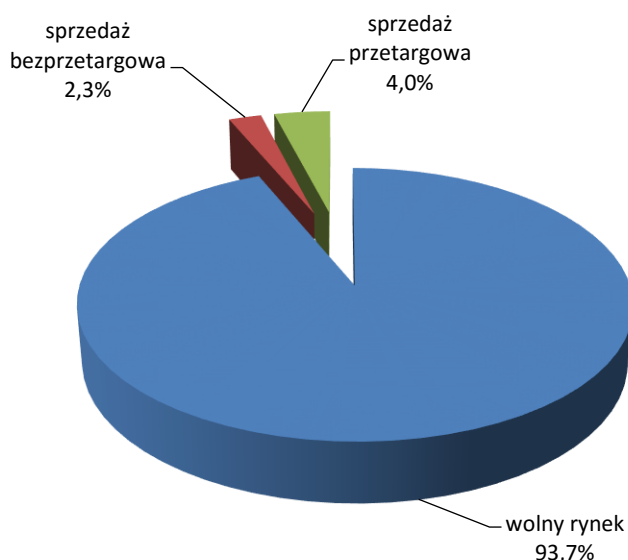
## Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2015 roku

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 2015 r. w województwie lubelskim zawarto 20789 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,0% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2014 liczba transakcji wzrosła o 16,9%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji znalazło się na 8 miejscu. Ponad 93% transakcji w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 6,3% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 90,0%.

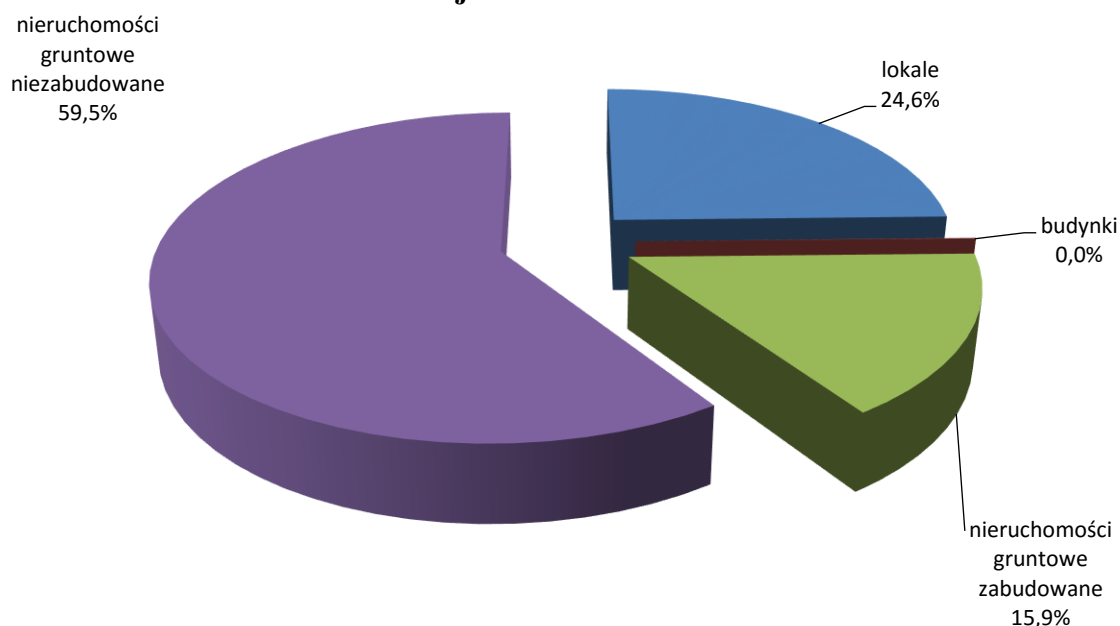
**Rys.1 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2015 r.**



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 5,7%, a przetargowej 4,3% i przekraczał średnie dla województwa lubelskiego, w którym obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych był prawie dwukrotnie mniejszy od średniej krajowej.

W 2015r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 59%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (12363 transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi ponad 24% (5122), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi prawie 16% (3296) oraz nieruchomościami budynkowymi poniżej 0,1% (8).

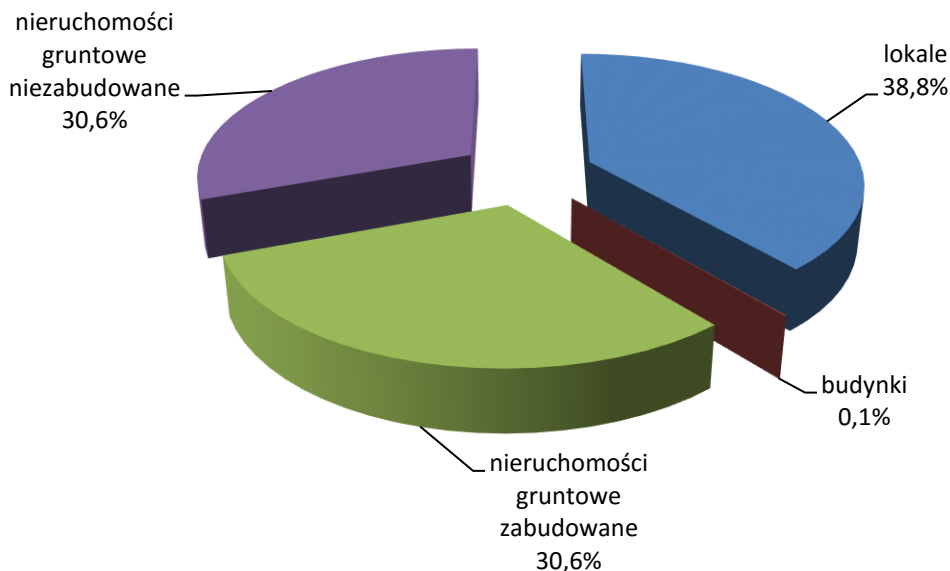
**Rys.2 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2015 r.**



Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury kraju. W województwie udział transakcji lokalami był prawie dwukrotnie niższy od średniej dla Polski, podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 19,8 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły aż 83,4% 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 53,0%, a do 10 ha aż 80,0%, przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 9,11 ha. Średnia dla Polski sięgała 11,60 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 29,93 ha, natomiast dla woj. małopolskiego tylko 4,94 ha.

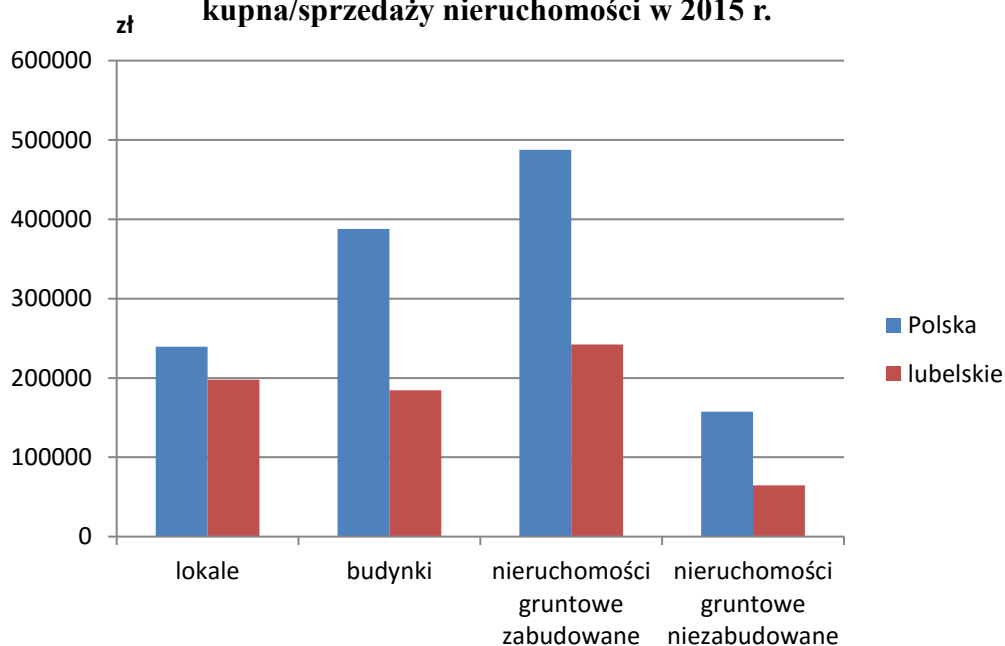
W 2015 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 2,61 mld zł., co stanowiło 2,6% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy nieruchomości budynkowe. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

**Rys 3. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaż wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2015 r.**



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wyniosła 197 818 zł, dla nieruchomości budynkowych 184 375 zł, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 242 124 zł, a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych tylko 64 669 zł.

**Rys 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2015 r.**

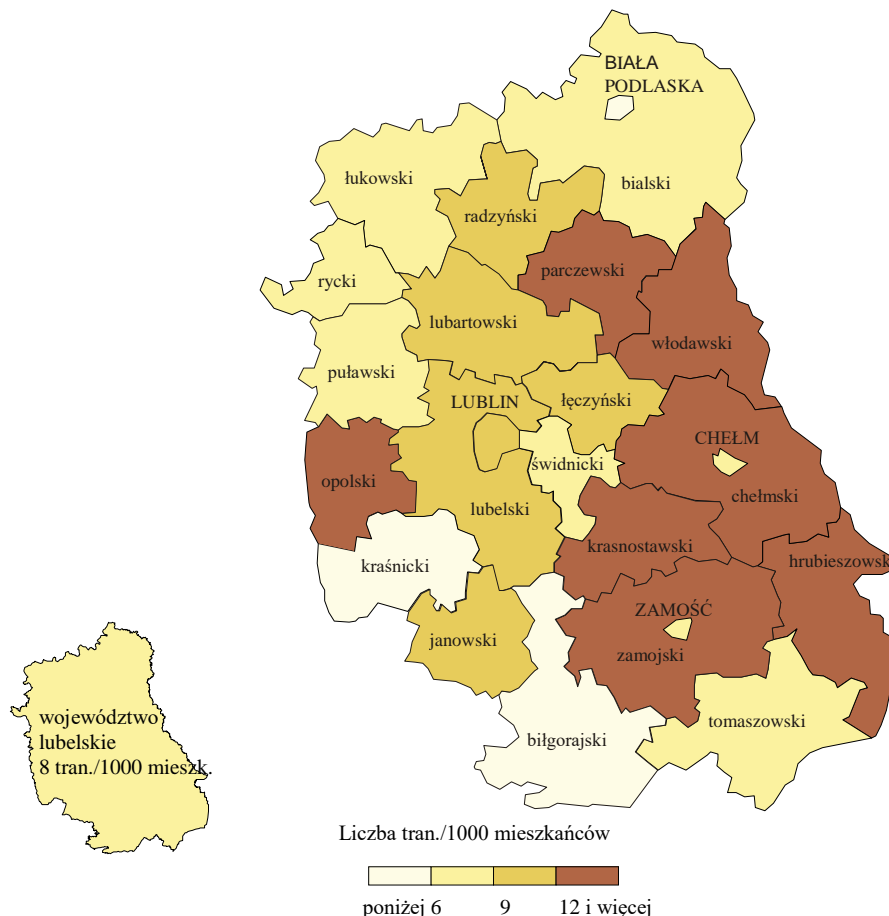


Dla budynków, nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie była ponad dwukrotnie niższa od średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2015 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 3394 transakcji (19,6%), a w powiecie lubelskim 1564 (9,1%). Najmniej transakcji zawarto w mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej (267) oraz Chełmie (433).

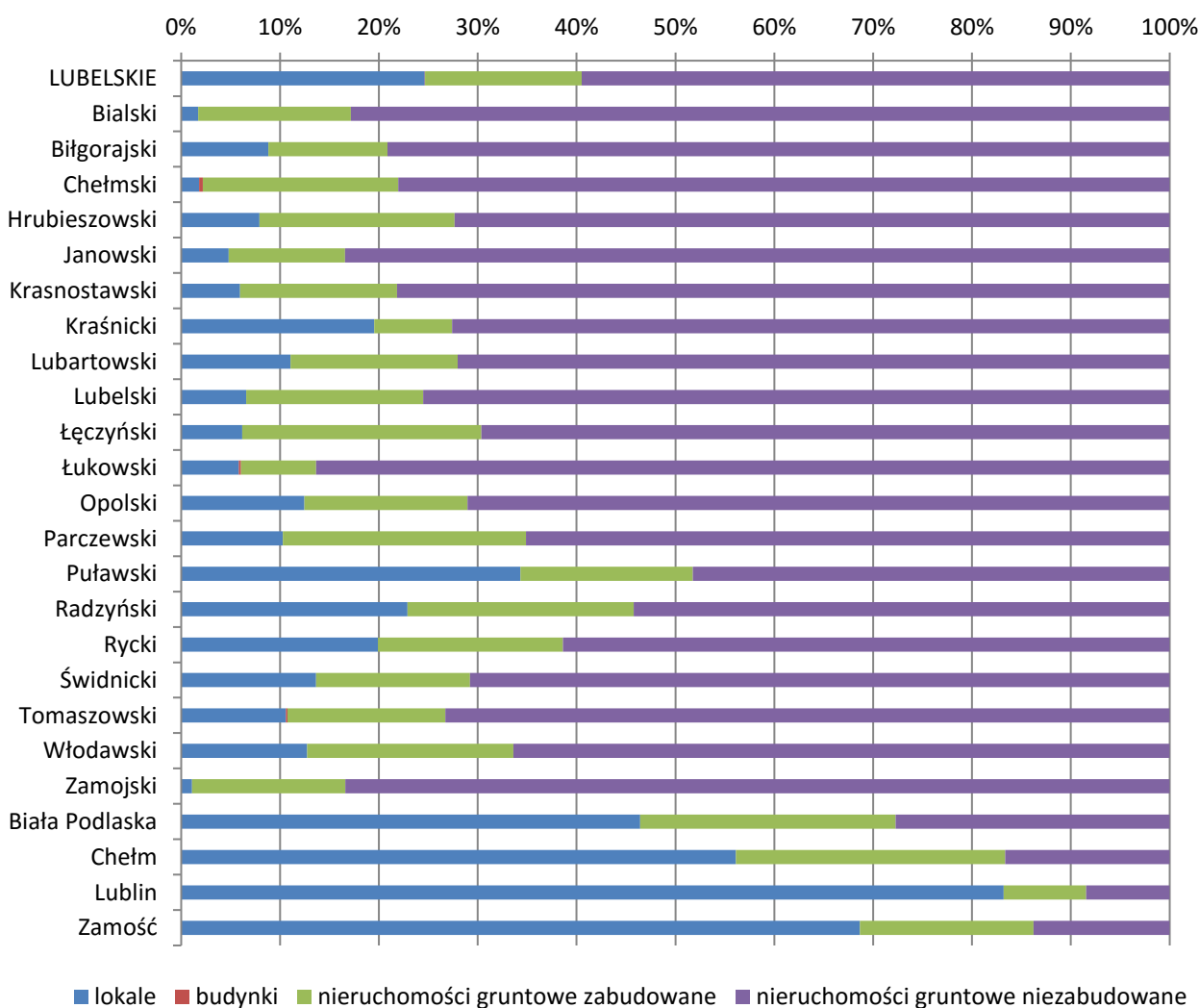
Jeżeli liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, to rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie znacznie się zmienia. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców przeprowadzono we wschodnich powiatach województwa tj. chełmskim (16,8), włodawskim (16,3) i hrubieszowskim (15,3), najmniej w powiecie biłgorajskim (4,5) oraz 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 2014 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 83,2%, w Zamościu 68,7%, a w Chełmie 56,1%. W czwartym mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej transakcje lokalami stanowiły tylko 46,4% wszystkich transakcji. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których udział w powiecie łukowskim wyniósł 86,3%, w janowskim 83,4% oraz w zamojskim 83,4%. Wyjątkiem jest powiat puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi nieznacznie przekroczył 48%, a udział transakcji lokalami był najwyższy wśród powiatów i wyniósł 34,3%.

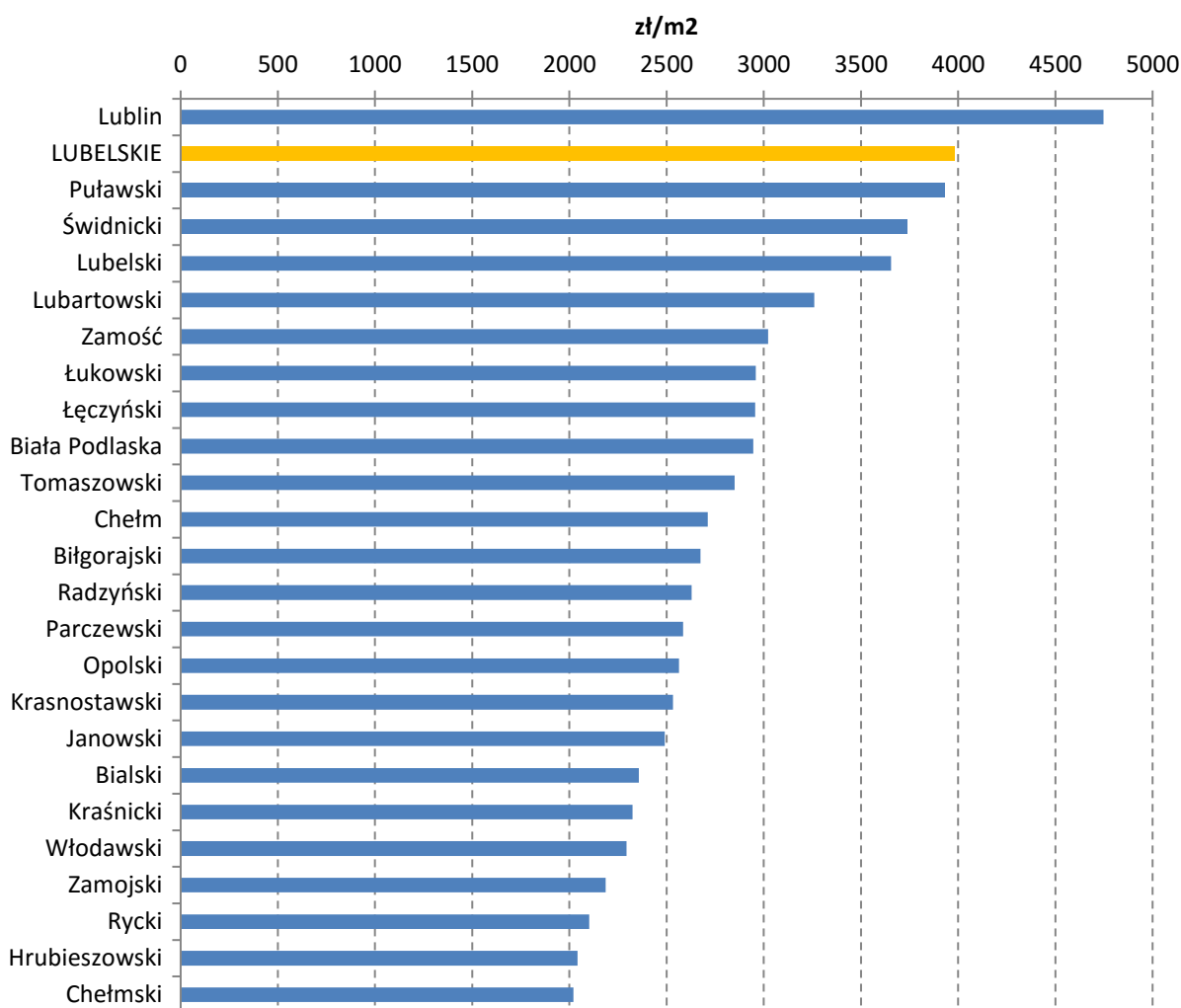
**Rys 7. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2015 r.**



## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości

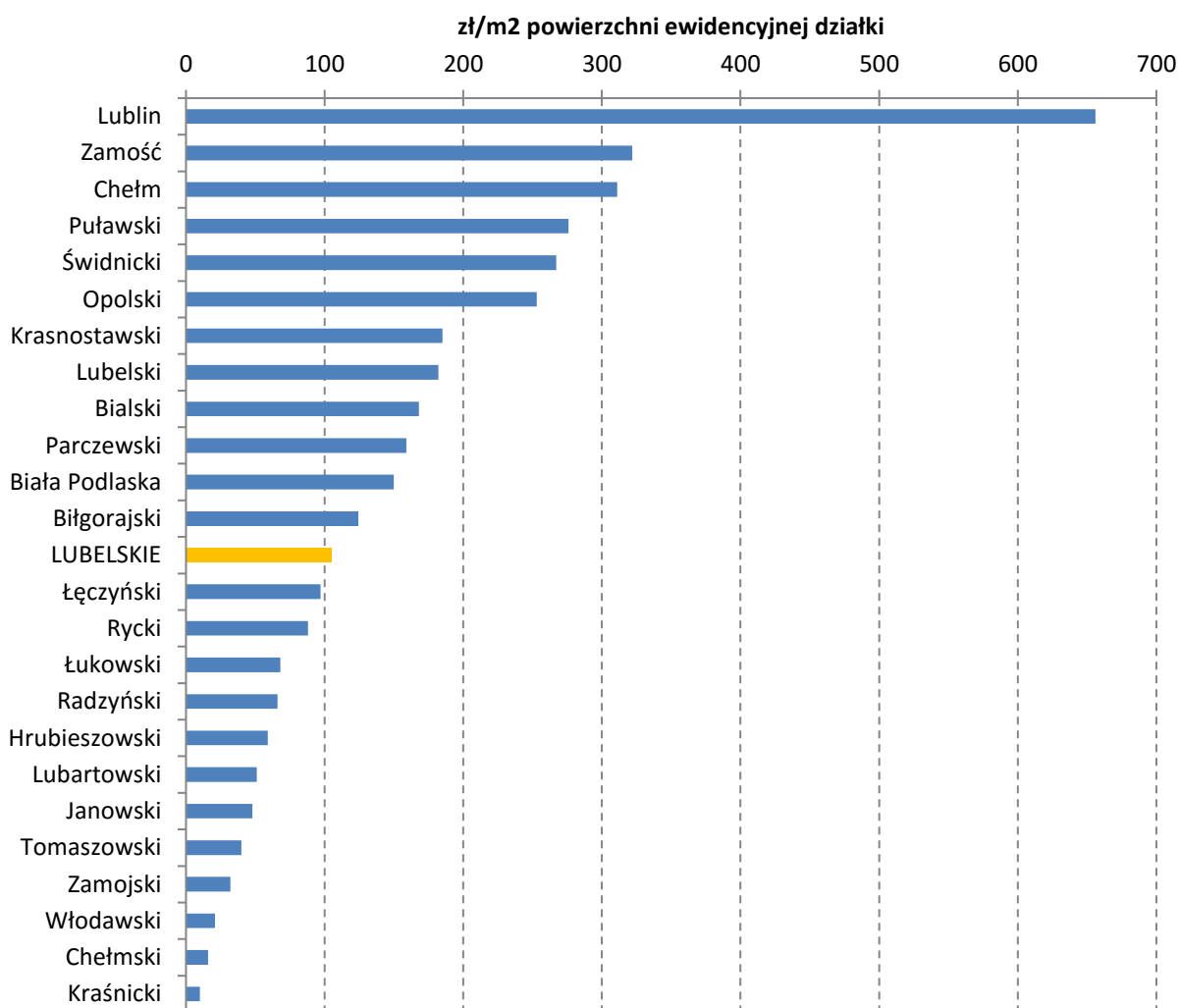
W 2015 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła prawie 4 tys. zł (3980 zł) za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 606 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła prawie 5 tys. zł (4747 zł). Ceny wynoszące ponad 3500 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w powiatach puławskim, świdnickim i lubelskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie chełmskim (2020 zł/m<sup>2</sup>) i hrubieszowskim (2041 zł/m<sup>2</sup>). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2100 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 2015 r.**



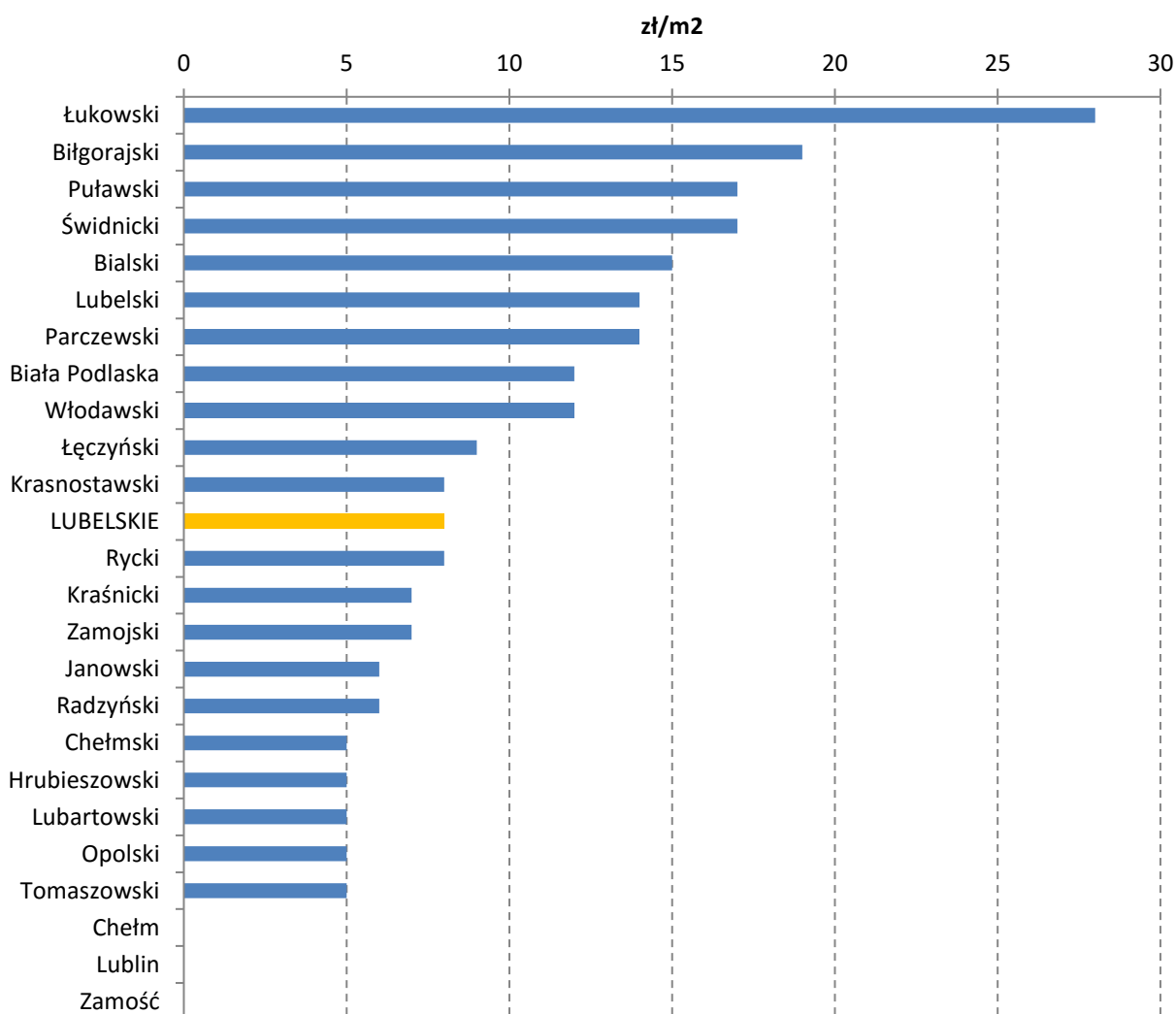
Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ewidencyjnej działki. W 2015 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 105 zł/m<sup>2</sup> i była o 37 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (656 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Zamościu (322 zł/m<sup>2</sup>) i Chełmie (311 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie kraśnickim (10 zł/m<sup>2</sup>), chełmskim (16 zł/m<sup>2</sup>) oraz włodawskim (21 zł/m<sup>2</sup>).

**Rys. 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2015 r.**



W 2015 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku wynosiła 8 zł za 1m<sup>2</sup> działki i była o 1 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę gruntów rolnych zabudowanych odnotowano w powiecie łukowskim (28 zł/m<sup>2</sup>). Wyższe niż przeciętne ceny transakcyjne notowano również w powiecie biłgorajskim (19 zł/m<sup>2</sup>), puławskim (17 zł/m<sup>2</sup>) oraz świdnickim (17 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za grunty rolne zabudowane zanotowano w powiecie tomaszowskim, opolskim, lubartowskim, hrubieszowskim i chełmskim ( 5 zł/m<sup>2</sup>).

**Rys. 10. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w 2015 r.**

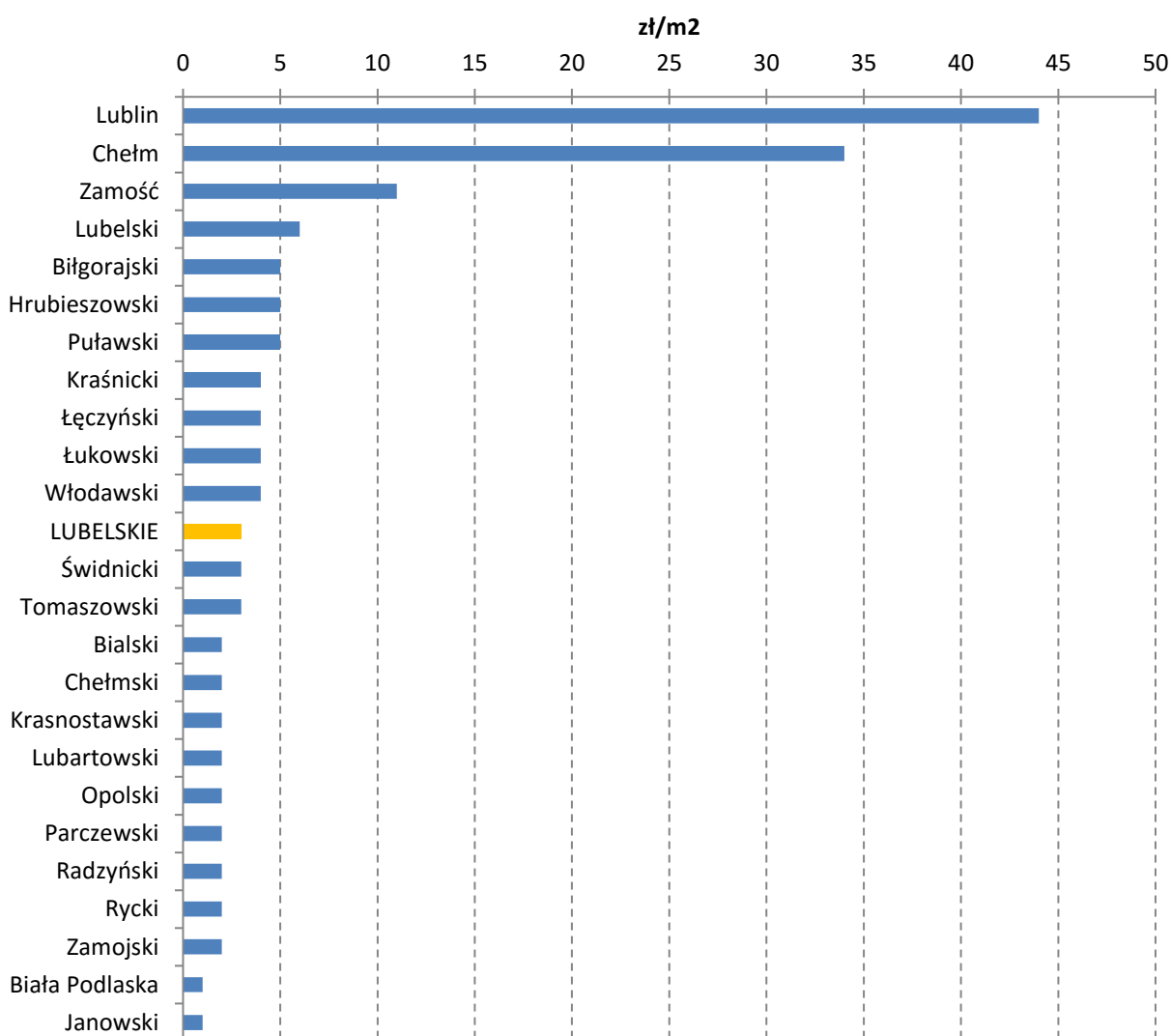


\* brak transakcji gruntami rolnymi zabudowanymi dla Chełma, Lublina i Zamościa.



Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2015 r. wyniosła 3 zł za 1m<sup>2</sup> działki i była dwukrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (44 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny notowano również w Chełmie (34 zł/m<sup>2</sup>) oraz Zamościu (11 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie janowskim oraz Białej Podlaskiej (1 zł/m<sup>2</sup>). Wysoka cena użytków rolnych w Lublinie, Chełmie 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 2015 r.**



## **Wnioski:**

1. W 2015 r. województwo lubelskie z 20 789 transakcjami kupna/sprzedaży nieruchomościami znalazło się na 8 miejscu w kraju.
2. Wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w 2015 r. w województwie wyniosła 2,61 mld zł.
3. Prawie 60% transakcji w województwie lubelskim dotyczyło nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
4. Największą przeciętną wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim odnotowano w przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 240 tys. zł (242124 zł), a najmniejszą nieruchomości gruntowych niezabudowanych tylko 64 669 zł.
5. W trzech miastach na prawach powiatu Lublinie, Zamościu i Chełmie dominowały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi i stanowiły odpowiednio 83,2%, 68,7% i 56,1% ogółu transakcji, natomiast w czwartym mieście Białej Podlaskiej transakcje lokalami stanowiły 46,4% wszystkich transakcji.
6. Lublin jako główny ośrodek województwa lubelskiego dominował nad pozostałymi powiatami pod względem cen nieruchomości. W przypadku lokali mieszkalnych z ceną 4747 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przekraczał o 767 zł średnią wojewódzką. Bliskość Lublina miała znaczny wpływ na ceny lokali w sąsiadujących powiatach świdnickim i lubelskim, gdzie ceny za lokale mieszkalne osiągnęły odpowiednio 3737 i 3654 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**