

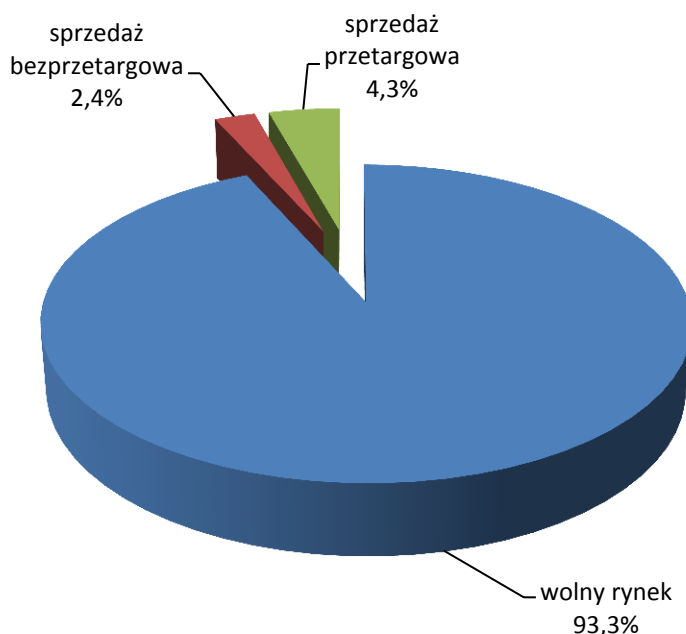


Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2013 roku

W 2013 r. w województwie lubelskim zawarto 16907 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiło to 5,0% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2012 liczba transakcji zmalała o 10,7%, a województwo lubelskie przesunęło się z miejsca 7 na miejsce 9 w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji.

Ponad 93% wszystkich transakcji w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 6,7% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział tych transakcji w województwie jest większy niż średnia dla Polski, która wynosiła 86,4%.

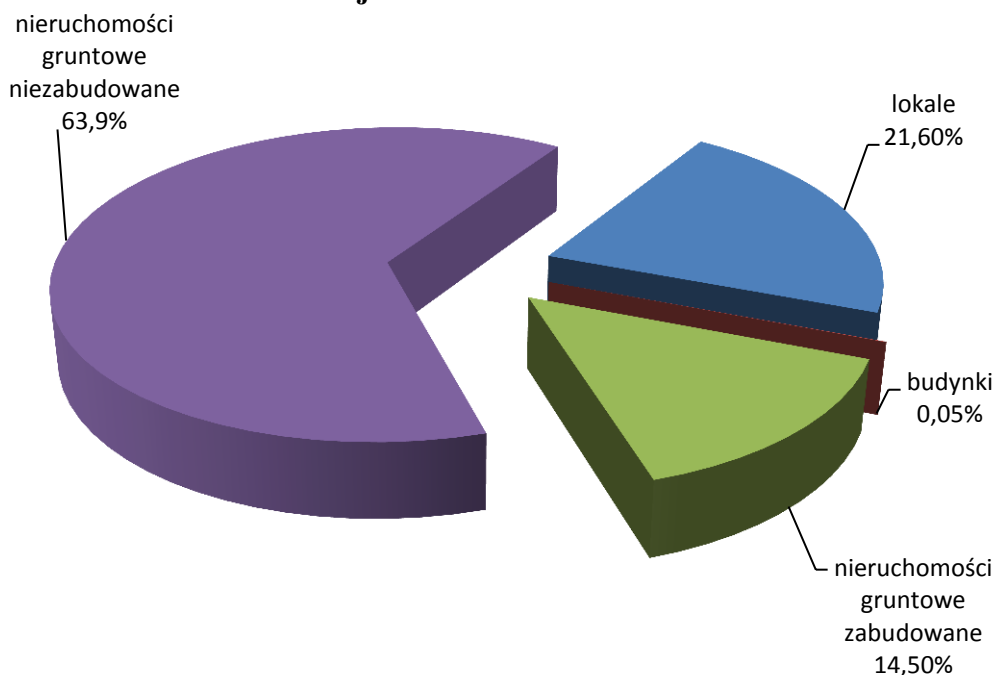
Rys.1 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2013 r.



Udział sprzedaży bezprzetargowej w kraju wyniósł 8,7% a przetargowej 4,9%. Wynika z tego, że w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych jest niewielki, dwukrotnie niższy od średniej krajowej.

W transakcjach zawartych w województwie lubelskim w 2013 r. największy udział wynoszący ponad 63% miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (10566 transakcji), następnie lokale mieszkalne i niemieszkalne (3687), nieruchomości gruntowe zabudowane (2643) oraz nieruchomości budynkowe (11).

Rys.2 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2013 r.



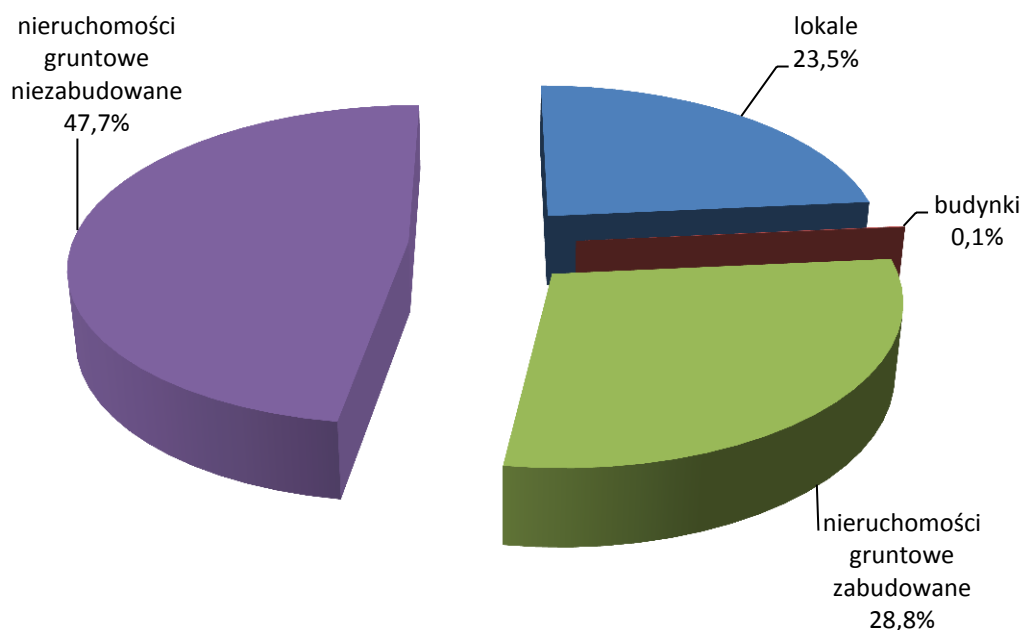
Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się, jeżeli chodzi o poszczególne wielkości udziałów, od struktury krajowej. W Polsce udział transakcji lokalami wyniósł 42,4%, nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi 41,4%, nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi 15,9%, a nieruchomościami budynkowymi 0,3%.

Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z transakcji użytkami rolnymi, które stanowiły 84,5% wszystkich tych transakcji. Wpływ na to w zdecydowanym stopniu ma rolniczy charakter województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim oraz znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły na Lubelszczyźnie 53,5% wszystkich gospodarstw, natomiast do 10 ha aż 80,2%, zaś przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego indywidualnego w województwie lubelskim wynosiła w 2013 r. tylko 8,7 ha. Średnia dla Polski wynosi 10,5 ha, natomiast dla woj. małopolskiego 4,6ha a woj. zachodniopomorskiego 23,4 ha.

Wartość wszystkich transakcji zawartych w województwie lubelskim w 2013 r. wynosiła ponad 3,1 mld zł., co stanowiło 2,6% wartości transakcji zawartych w całym kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości gruntowe niezabudowane, a najmniejszy nieru-

chomości budynkowe. Różnica w strukturze ilości i wartości transakcji wynika z różnic wartości pojedynczej transakcji dla poszczególnych rodzajów nieruchomości.

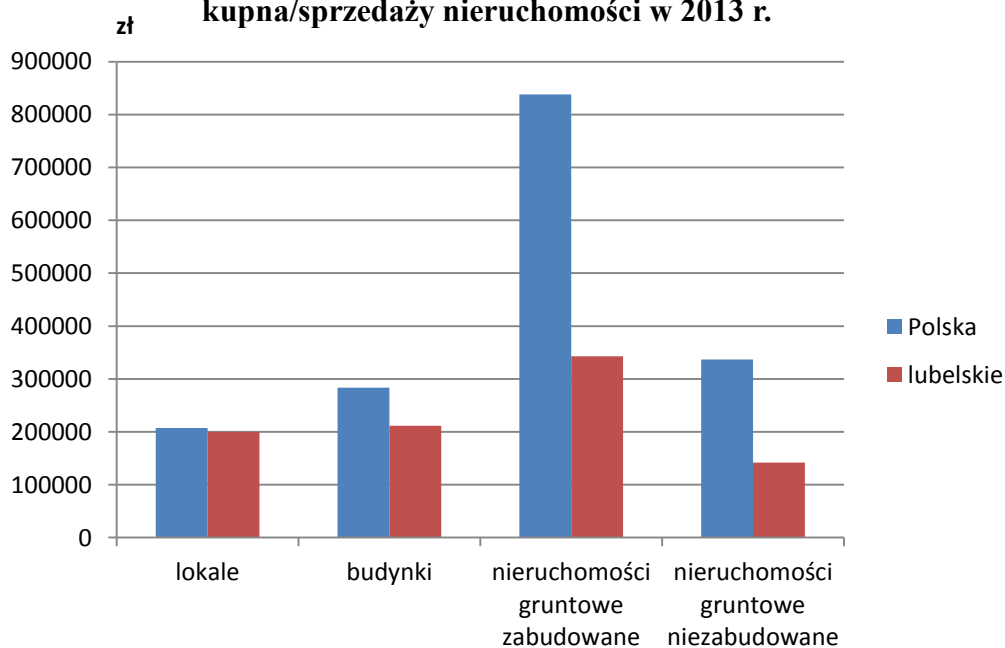
Rys 3. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2013 r.



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wyniosła 200 207 zł, nieruchomości budynkowych 211 454 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych 342 645 zł, nieruchomości gruntowych niezabudowanych 141 881 zł.

Ta sama cena dla Polski wyniosł odpowiednio 207 110 zł dla lokali, 283 523 zł dla nieruchomości budynkowych, 838 151 zł dla nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz 336 643 zł dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

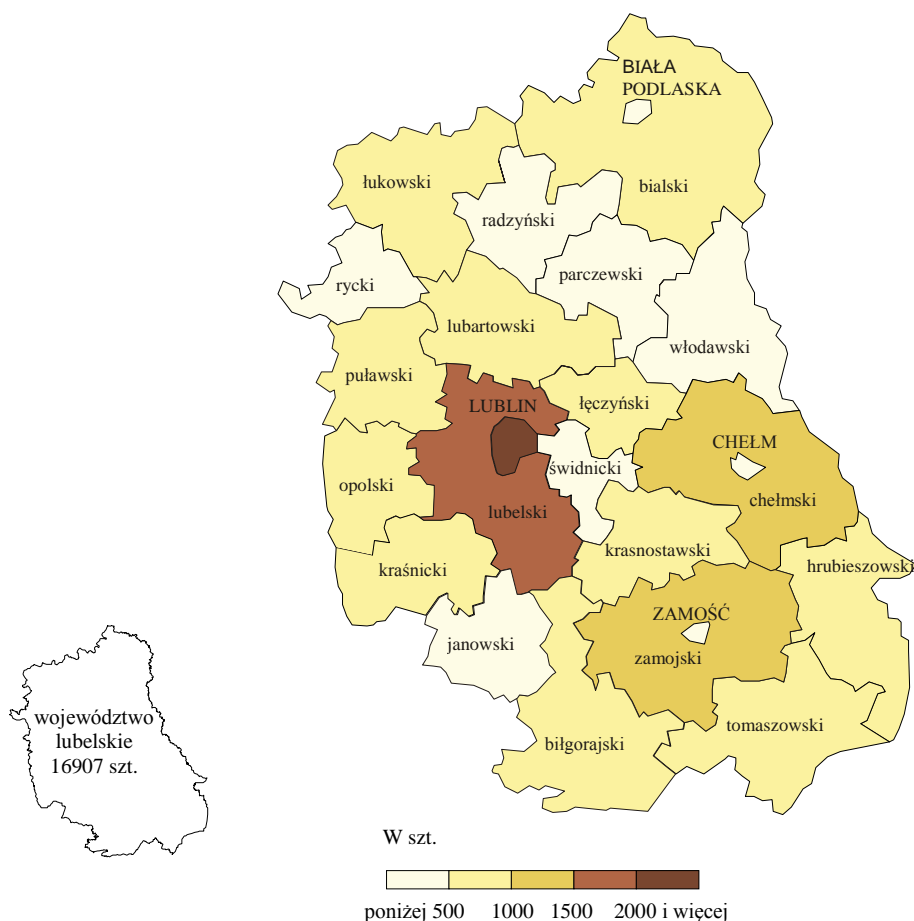
Rys 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2013 r.



Powyższe wskaźniki dla Polski są wyższe niż w województwie lubelskim. Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie jest ponad dwukrotnie niższa od tej samej wartości w kraju.

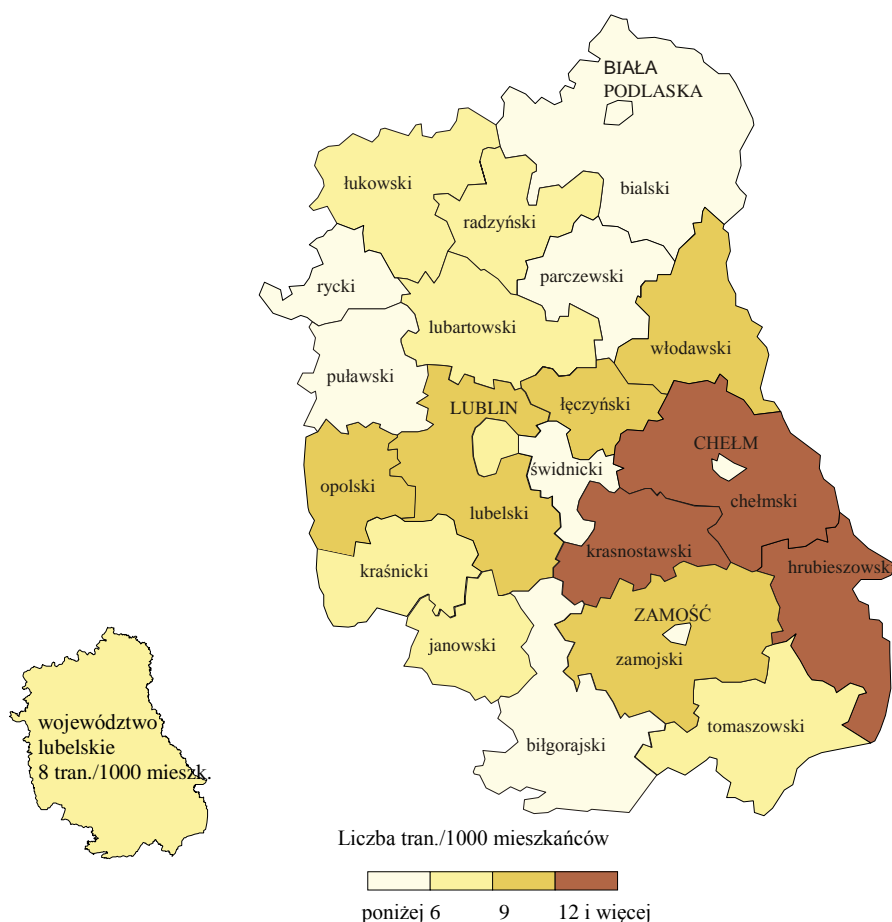
Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2013 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na prawie 17 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 2530 transakcji (15,0%), w powiecie lubelskim 1590 (9,4%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (182) oraz w Białej Podlaskiej (272).

Rys.5 Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości zawarte w województwie lubelskim w 2013 r.



Jeżeli liczbę transakcji przedstawimy w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, to rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie znacznie się zmienia. Najwięcej transakcji przeprowadzono wówczas w powiatach wschodnich województwa tj. chełmskim (14,8), hrubieszowskim (12,2) i krasnostawskim (12,2), najmniej w powiecie świdnickim (4,0), Białej Podlaskiej (4,7) oraz Zamościu (4,4). Lublin ze wskaźnikiem wynoszącym 7,3 transakcji na 1000 mieszkańców znalazł się dopiero na 14 miejscu na 24 powiaty i miasta na prawach powiatów, a powiat lubelski ze wskaźnikiem wynoszącym 10,7 transakcji na 5 miejscu.

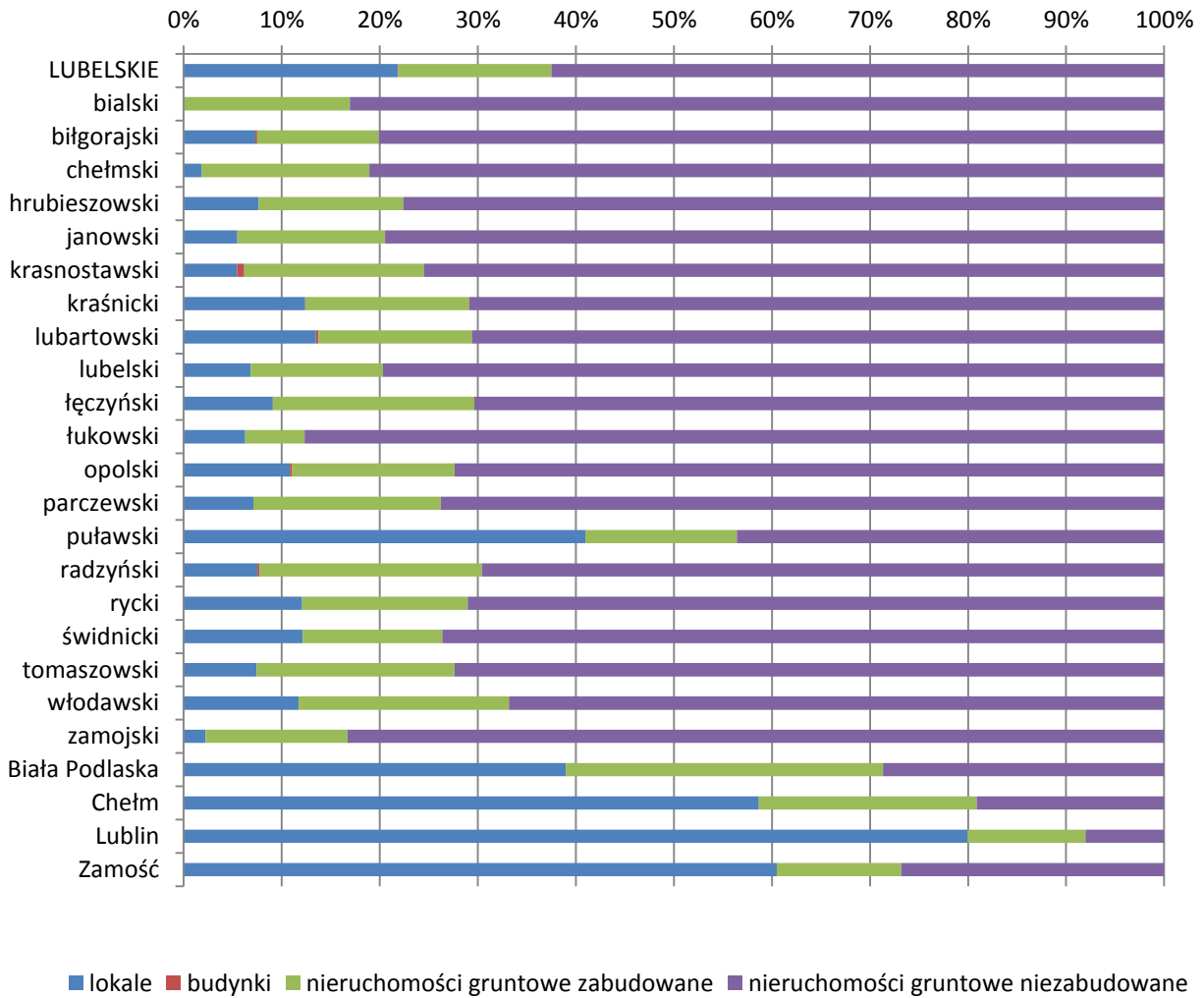
Rys. 6 Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2013 r.



W strukturze transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W trzech miastach na prawach powiatu przeważającymi transakcjami były transakcje lokalami, w Lublinie wynoszące 80,0% wszystkich transakcji, w Zamościu 60,5%, a w Chełmie 58,7%. W czwartym mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej transakcje lokalami stanowiły tylko 39% wszystkich transakcji. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały znacznie transakcje nieruchomościami gruntowymi

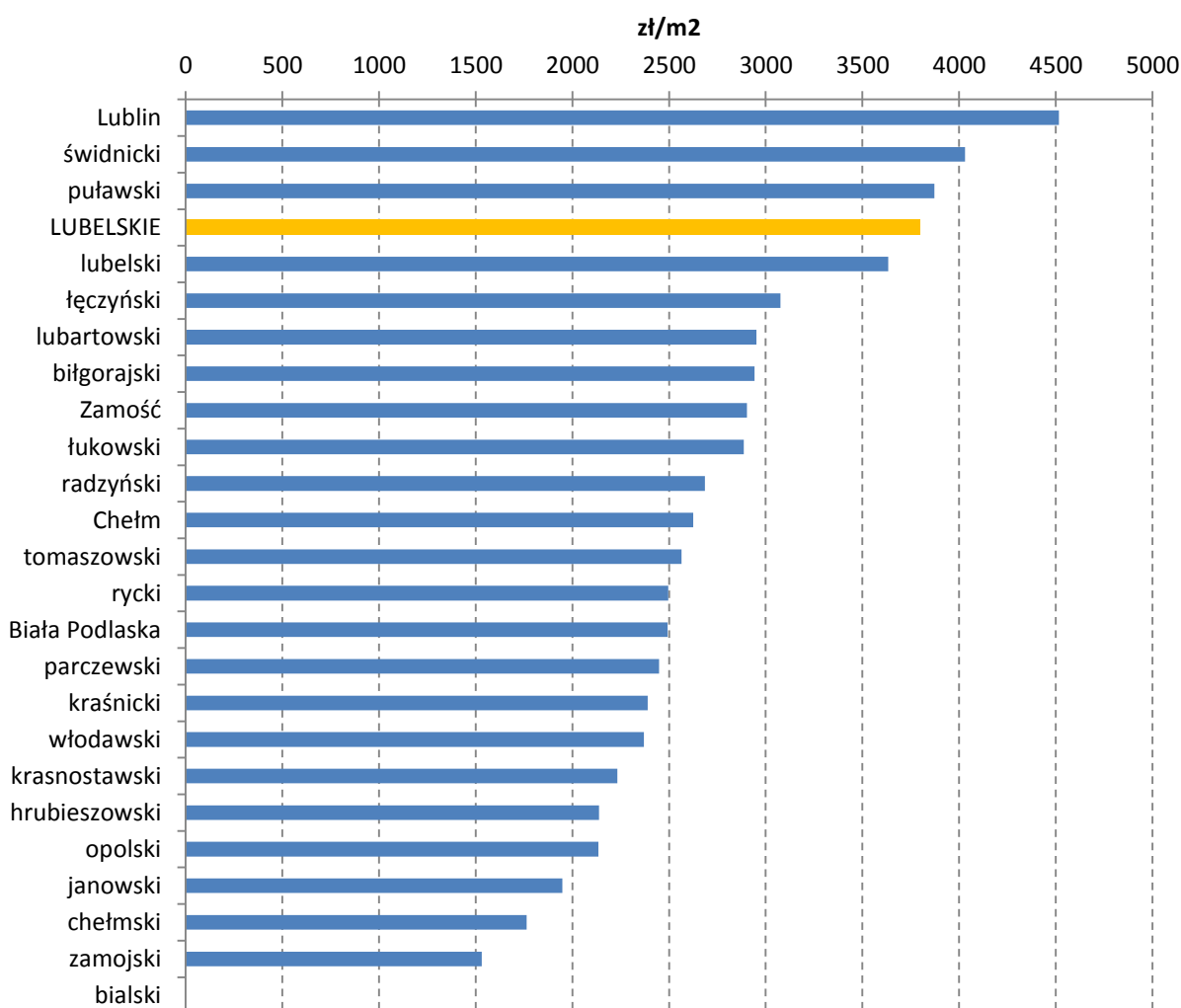
niezabudowanymi, w powiecie łukowskim 87,7%, zamojskim 83,3% oraz bialskim 83,1% . Wyjątkiem jest powiat puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi nie przekroczył 50%, a udział transakcji lokalami był najwyższy wśród powiatów i wyniósł 41,0%.

Rys 7. Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2013 r.



Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2013 r. wyniosła 3798 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu i była o 313 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła 4516 zł. Cenę wynoszącą ponad 3500 zł/m² odnotowano w powiecie świdnickim, puławskim i lubelskim. Najniższe ceny zanotowano w powiecie zamojskim (1531 zł/m²), chełmskim (1763 zł/m²) i janowskim (1948 zł/m²). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2000 do 3500 zł/m². Na wysokie ceny lokali mieszkalnych w powiecie świdnickim i lubelskim ma wpływ bliskie położenie Lublina. Świdnik, oraz powiat lubelski są uznawane za „sypialnię” Lublina, a mieszkańcy tych powiatów w znacznej mierze pracują w stolicy województwa. Natomiast na wysokie ceny w powiecie puławskim mają wpływ ceny lokali mieszkalnych w samych Puławach oraz Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie.

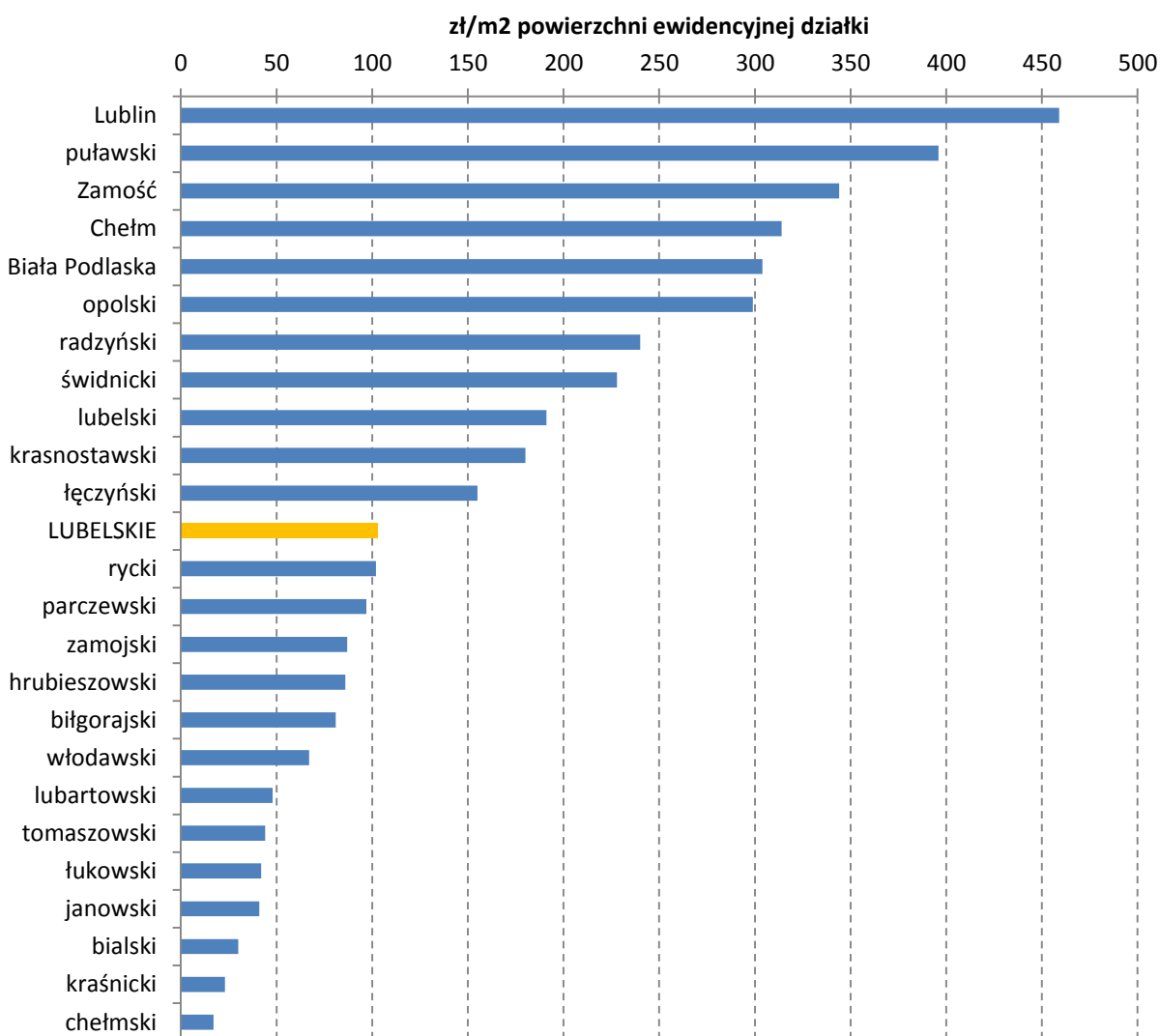
Rys. 8. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2013 r.



* brak transakcji lokalami mieszkalnymi dla powiatu bialskiego

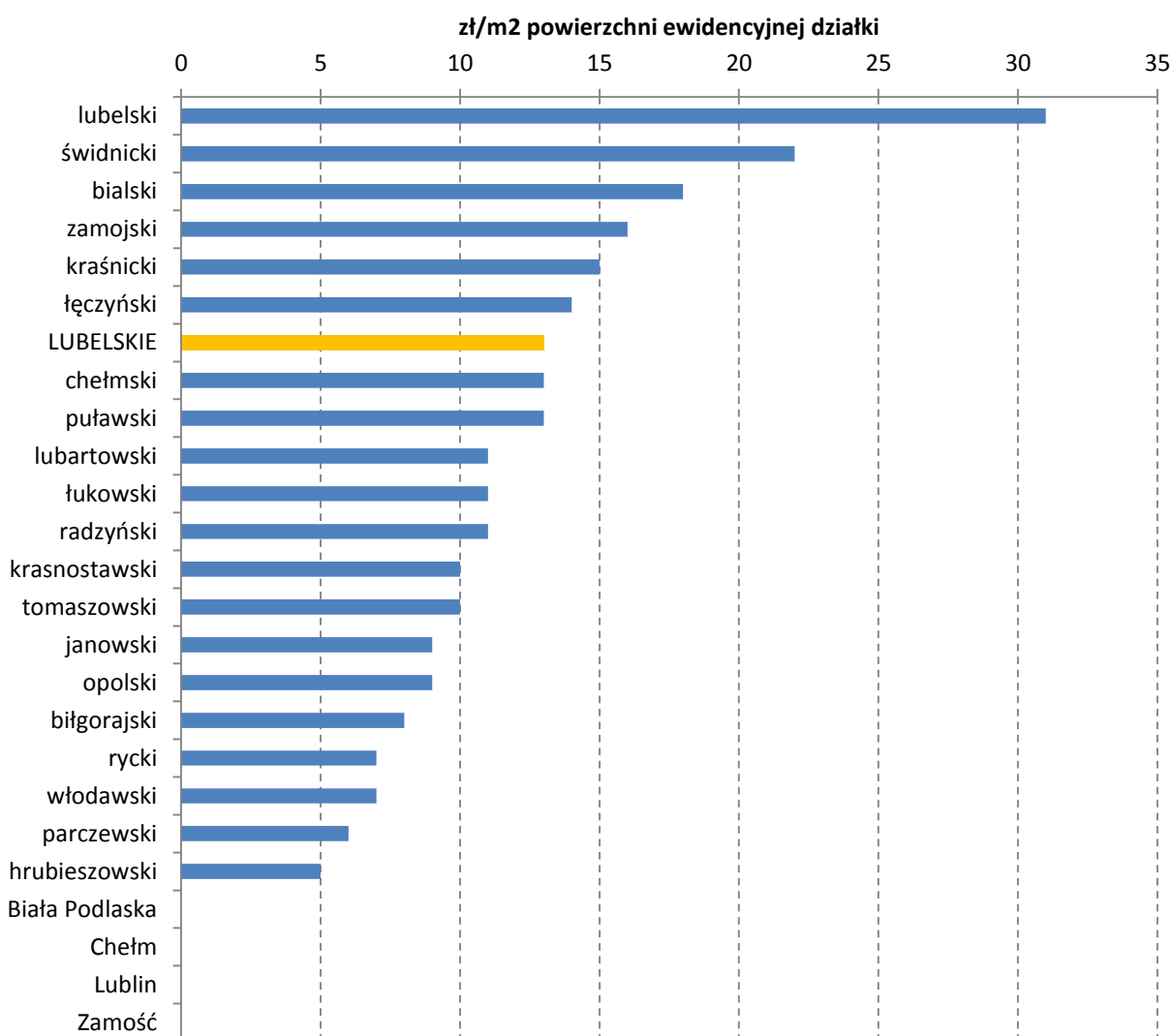
Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki. W 2013 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 103 zł/m² i była o 191 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (459 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w powiecie puławskim (396 zł/m²), Zamościu (344 zł/m²), Chełmie (314 zł/m²) oraz w Białej Podlaskiej (304 zł/m²). Najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie chełmskim (17 zł/m²), kraśnickim (23 zł/m²) oraz bialskim (30 zł/m²).

Rys. 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2013 r.



Średnia cena transakcyjna gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2013 r. wynosiła 13 zł/m² powierzchni ewidencyjnej działki i była o 1 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę gruntów rolnych zabudowanych w województwie lubelskim odnotowano w powiecie lubelskim (31 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne notowano również w powiecie świdnickim (22 zł/m²), bialskim (18 zł/m²) oraz zamojskim (16 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za grunty rolne zabudowane zanotowano w powiecie hrubieszowskim (5 zł/m²) oraz parczewskim (6 zł/m²). Wysoka cena gruntów rolnych zabudowanych w powiecie lubelskim wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w pobliżu stolicy województwa oraz przeznaczeniu ich na inwestycje lub cele mieszkaniowe.

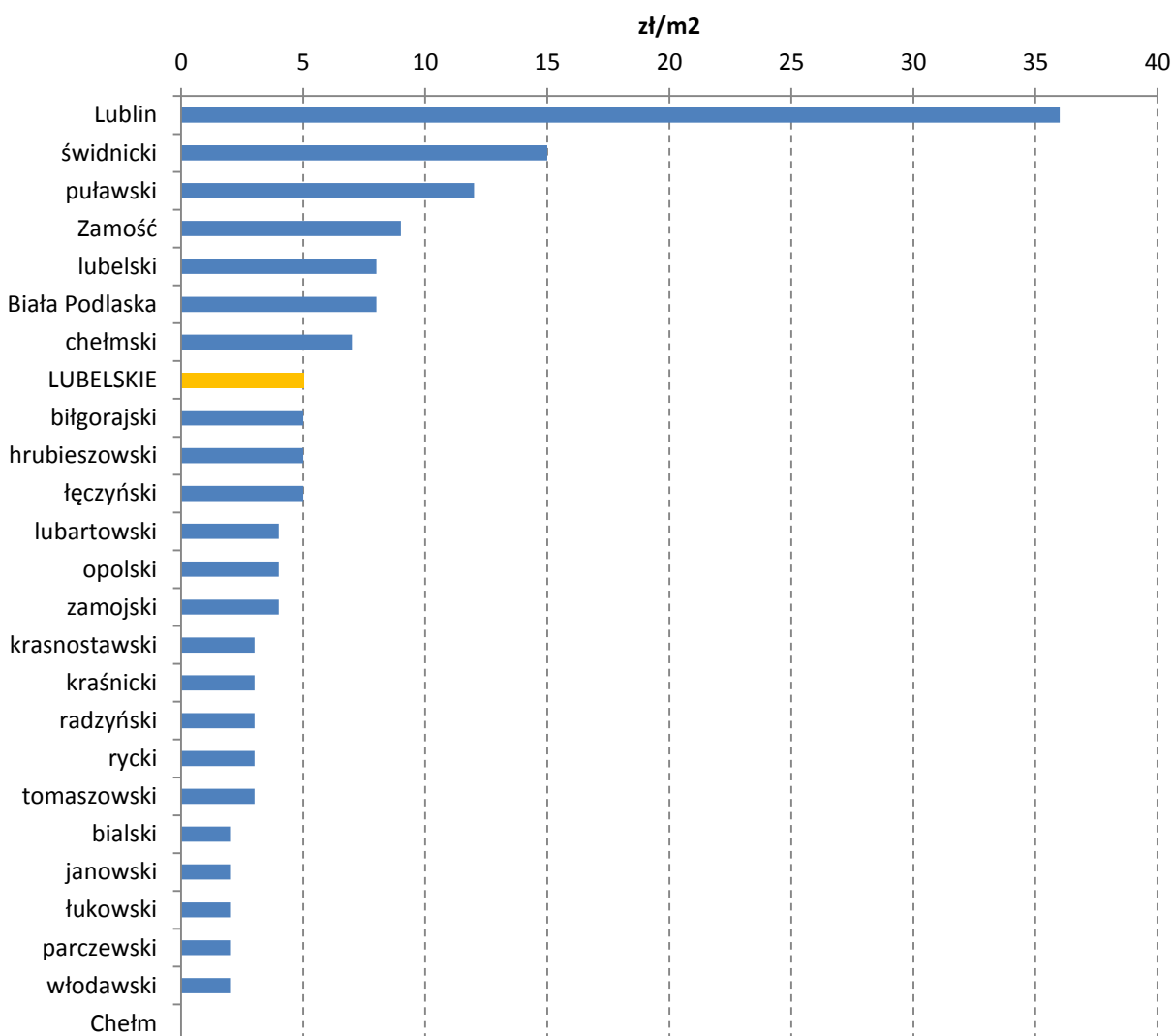
Rys. 10. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w 2013 r.



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

Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2013 r. wynosiła 5 zł/m² powierzchni ewidencyjnej działki i była o 9 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (36 zł/m²). Wysokie ceny notowano również w powiecie świdnickim (15 zł/m²) oraz powiecie puławskim (12 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie białskim, janowskim, łukowskim, parczewskim oraz włodawskim (2 zł/m²). Wysoka cena użytków rolnych w Lublinie wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz przeznaczeniu ich na inwestycje. Podobna sytuacja występowała w Świdniku oraz Puławach. Inwestorzy kupowali zazwyczaj te nieruchomości nie w celach rolniczych, ale w celu lokaty kapitału lub inwestycji.

Rys. 11. Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2013 r.



* brak transakcji użytkami rolnymi dla Chełma.

Opracowanie:

Grzegorz Zabiegły – Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej

Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie