



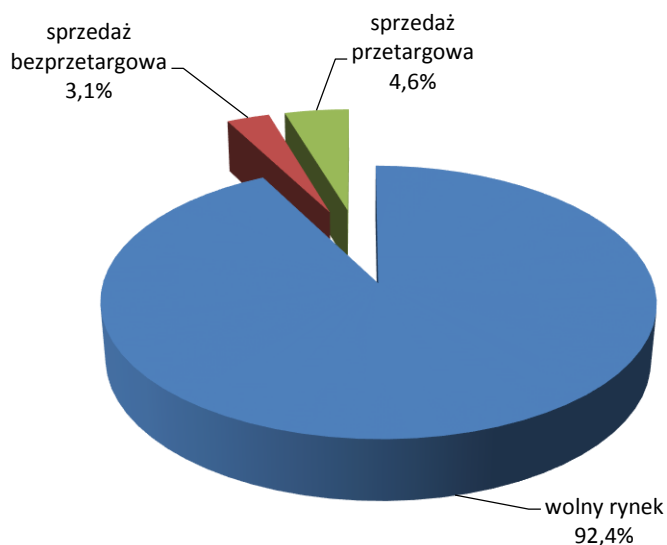
Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2014 roku

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

Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

W 2014 r. w województwie lubelskim zawarto 17284 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiło to 5,3% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2013 liczba transakcji wzrosła o 2,2%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji przesunęło się z miejsca 9 na miejsce 8. Ponad 92% transakcji w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 7,7% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wynosiła 89,0%.

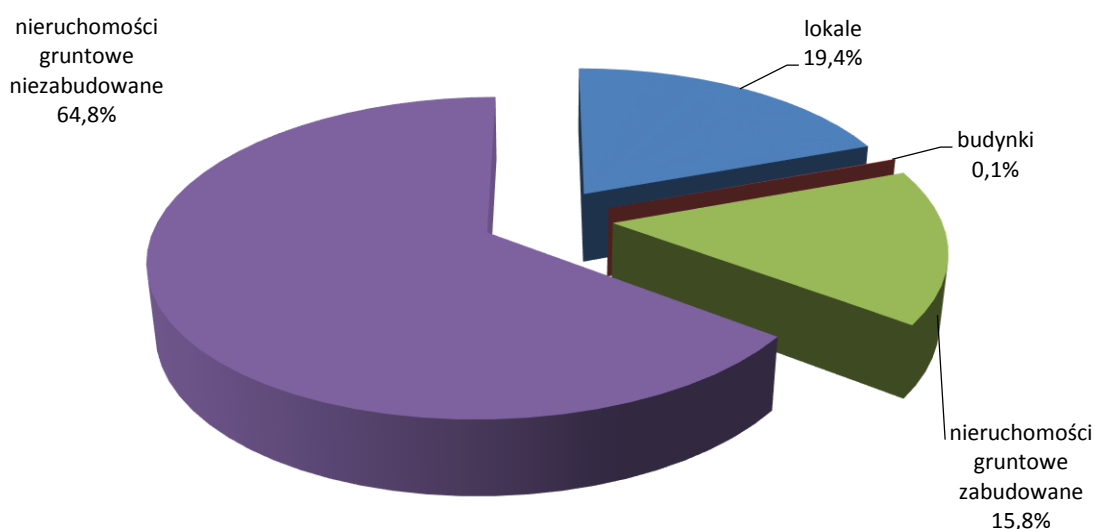
Rys.1 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2014 r.



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 6,3%, a przetargowej 4,7% 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 2014r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 64%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (11196 transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (3347), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (2731) oraz nieruchomościami budynkowymi (10).

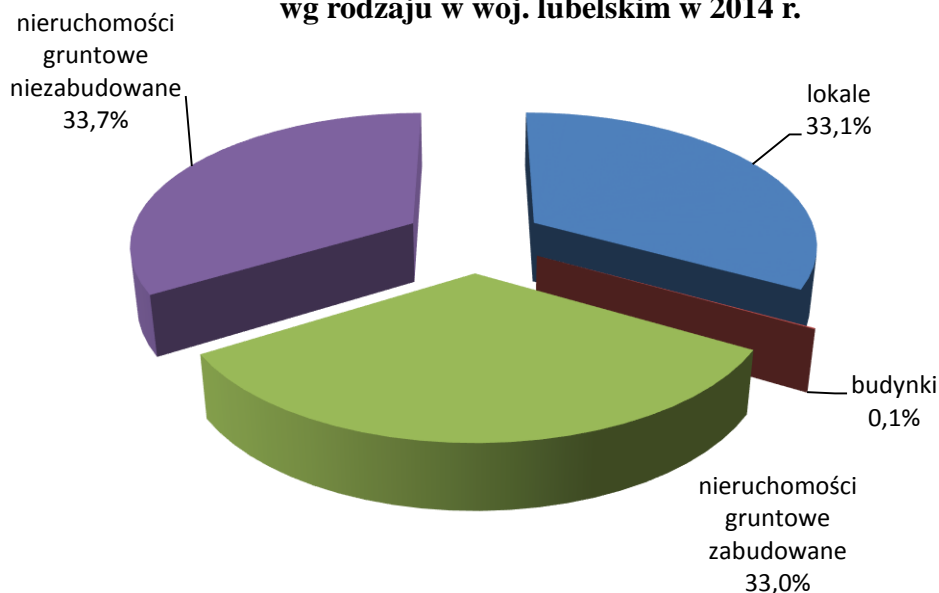
Rys.2 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2014 r.



Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury kraju. W województwie udział transakcji lokalami był ponad dwukrotnie niższy od średniej dla Polski, podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 14,4 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 oraz znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły w województwie lubelskim 54,0%, a do 10 ha aż 80,0%, przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła tylko 8,9 ha. Średnia dla Polski sięgała 11,5 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 28,2 ha, natomiast dla woj. małopolskiego tylko 4,7 ha.

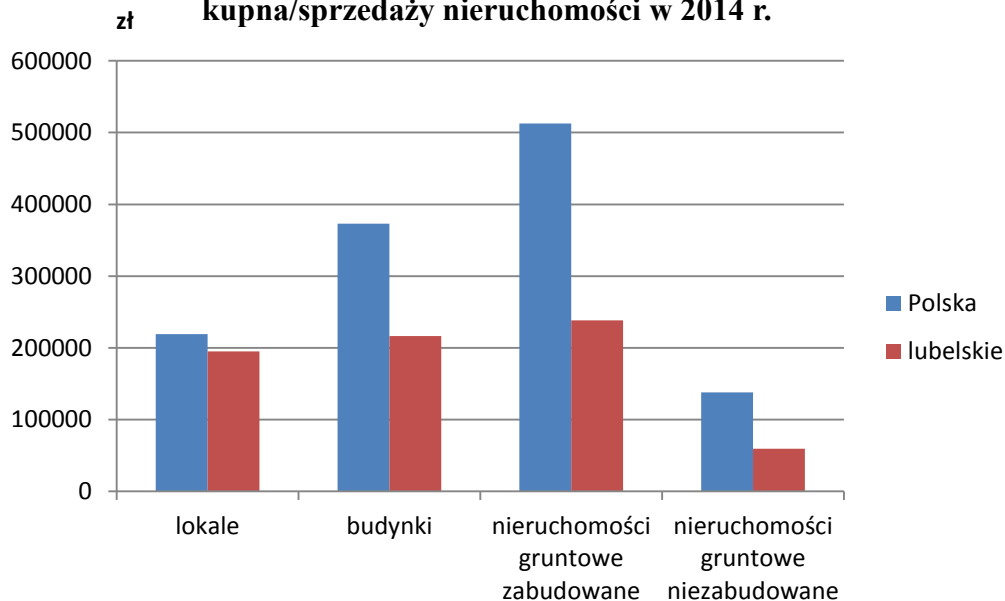
W 2014 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wynosiła 1,97 mld zł., co stanowiło 2,6% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości gruntowe niezabudowane, a najmniejszy nieruchomości budynkowe. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Rys 3. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju w woj. lubelskim w 2014 r.



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wyniosła 194873 zł, dla nieruchomości budynkowych 216400 zł, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 238175 zł, a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych tylko 59276 zł lecz tego typu transakcji było najwięcej.

Rys 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2014 r.

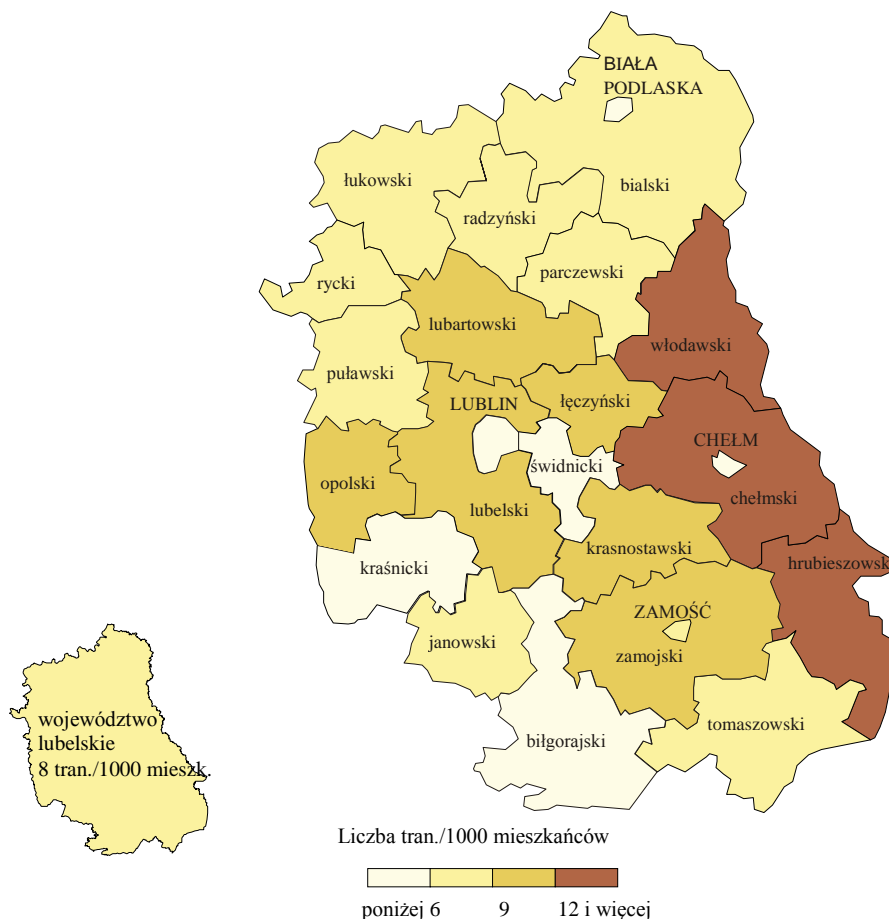


Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie była ponad dwukrotnie niższa od średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2014 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 17 tys. transakcji w województwie, w mieście na prawach powiatu Lublin zawarto 1980 transakcji (11,5%), a w powiecie lubelskim 1787 (10,3%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (246) oraz w mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej (251).

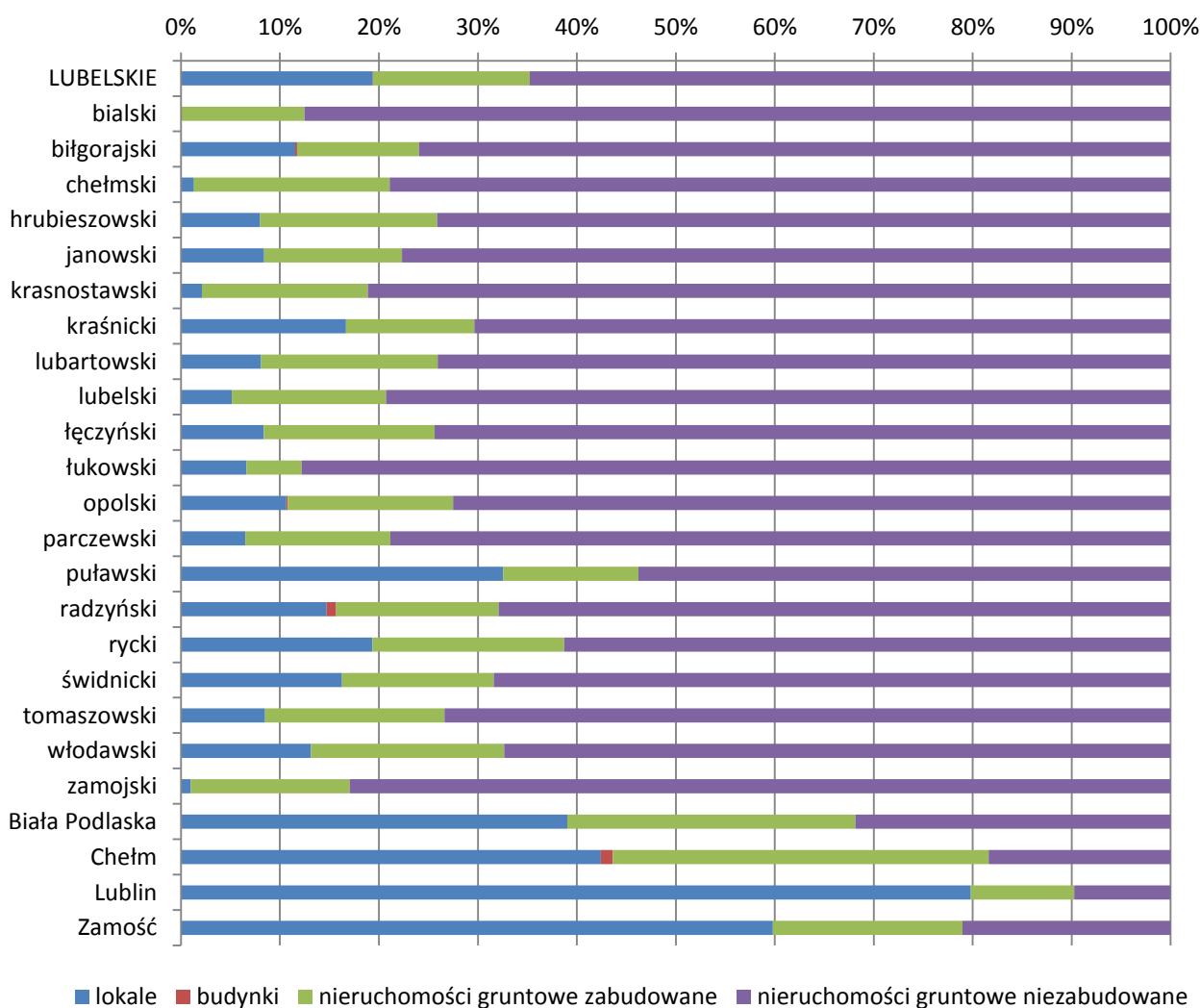
Jeżeli liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, to rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie znacznie się zmienia. Najwięcej transakcji przeprowadzono we wschodnich powiatach województwa: włodawskim (18,5), hrubieszowskim (13,7) i chełmskim (13,4), najmniej w Białej Podlaskiej (4,4) oraz powiecie biłgorajskim (4,9). Lublin ze wskaźnikiem wynoszącym 5,8 transakcji na 1000 mieszkańców znalazł się dopiero na 20 miejscu na 24 powiaty i miasta na prawach powiatów, a powiat lubelski ze wskaźnikiem wynoszącym 11,9 transakcji na 4 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 79,8%, w Zamościu 59,8%, a w Chełmie 42,4%. W mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej transakcje lokalami stanowiły tylko 39% wszystkich transakcji. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, których udział w powiecie łukowskim wyniósł 87,8%, w bialskim 87,5% oraz w zamojskim 83,0%. Wyjątkiem jest powiat puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi nieznacznie przekroczył 50%, a udział transakcji lokalami był najwyższy wśród powiatów i wyniósł 32,5%.

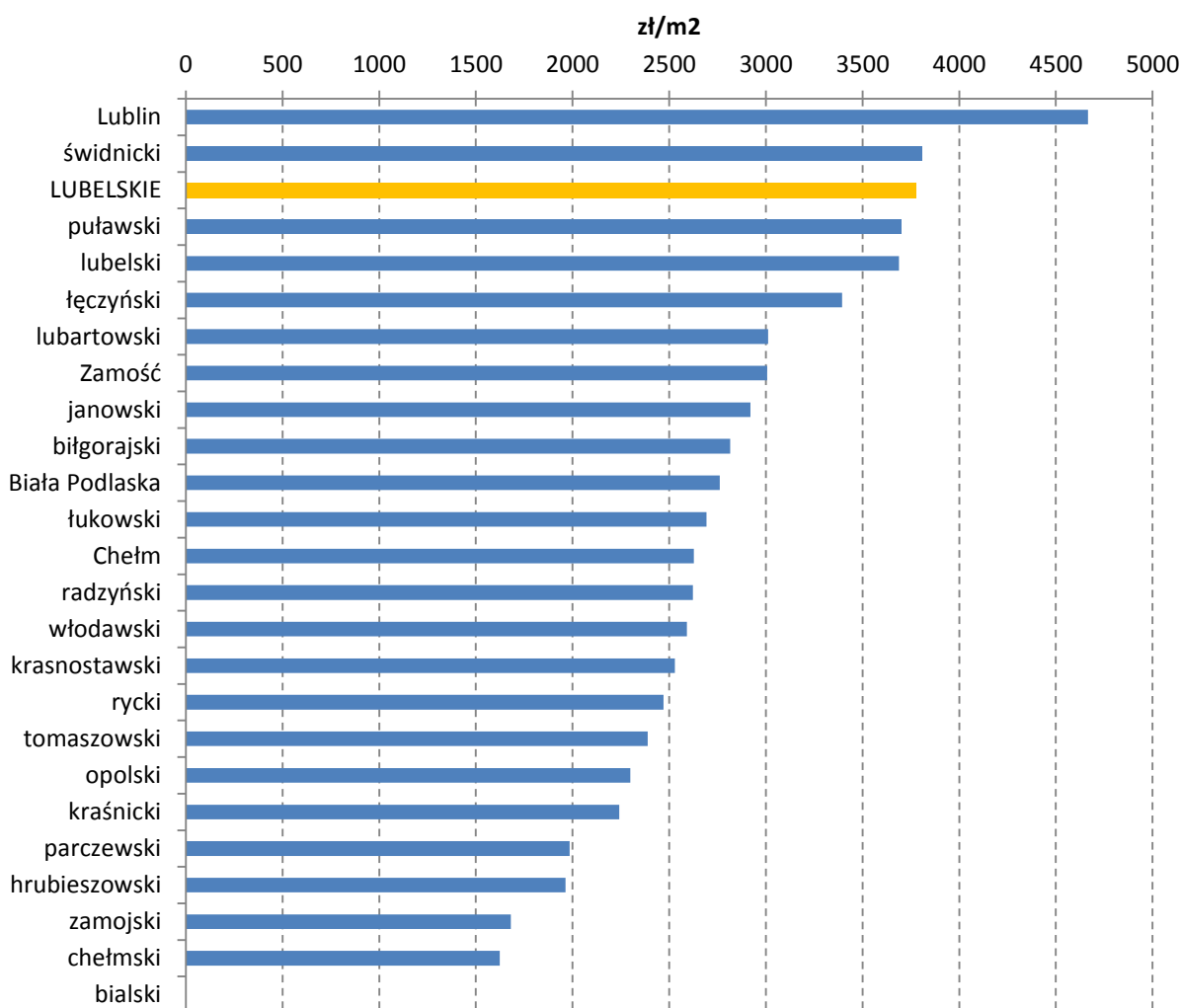
Rys 7. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2014 r.



Średnie ceny transakcyjne nieruchomości

W 2014 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła 3775 zł za 1 m² lokalu i była o 548 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła 4666 zł. Ceny wynoszące ponad 3500 zł/m² odnotowano w powiatach świdnickim, puławskim i lubelskim. Najniższe ceny zanotowano w powiecie chełmskim (1623 zł/m²) i zamojskim (1680 zł/m²). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 1900 do 3400 zł/m². 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 mają wpływ ceny lokali mieszkalnych w Puławach oraz Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym.

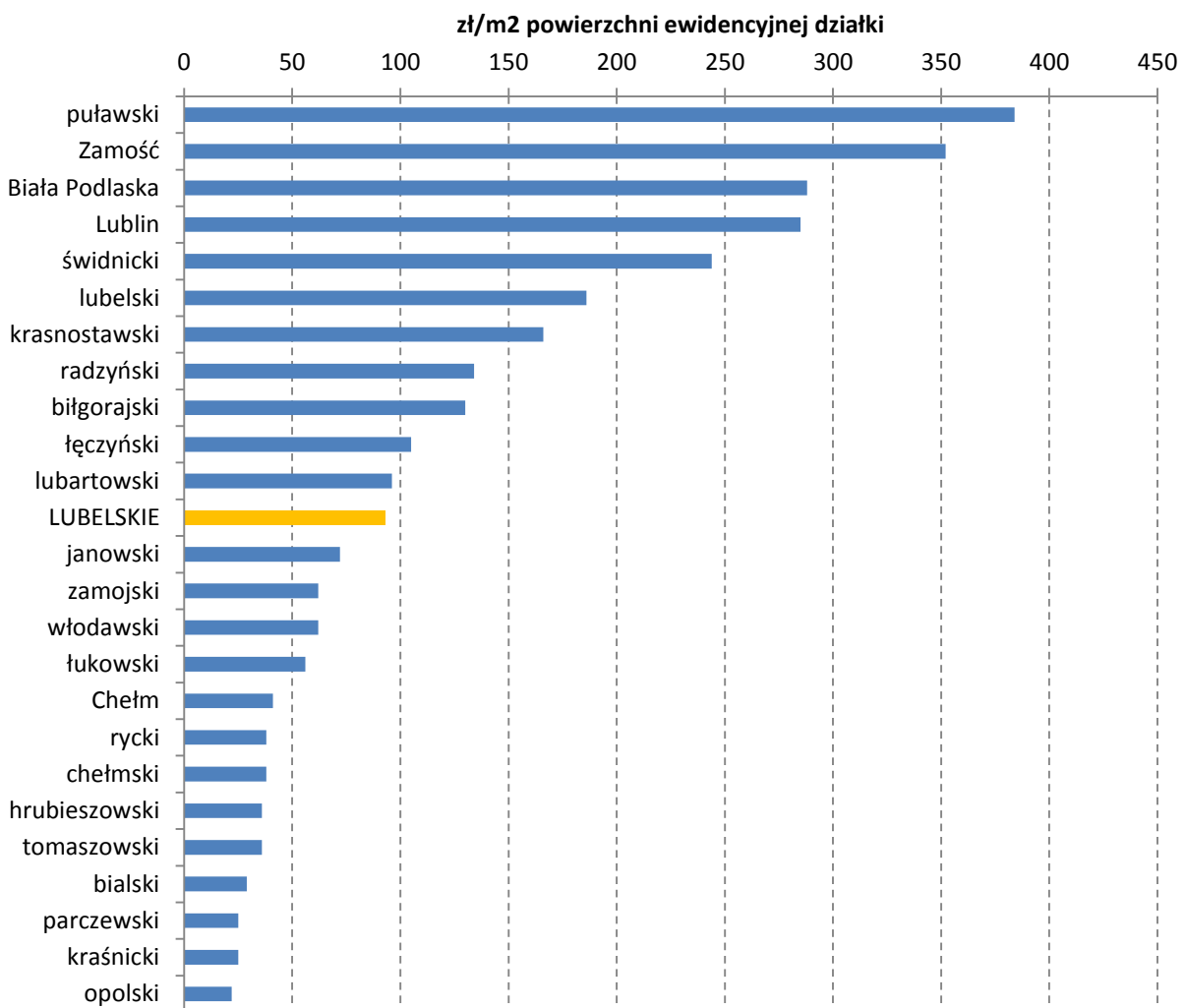
Rys. 8. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2014 r.



* brak transakcji lokalami mieszkalnymi dla powiatu bialskiego

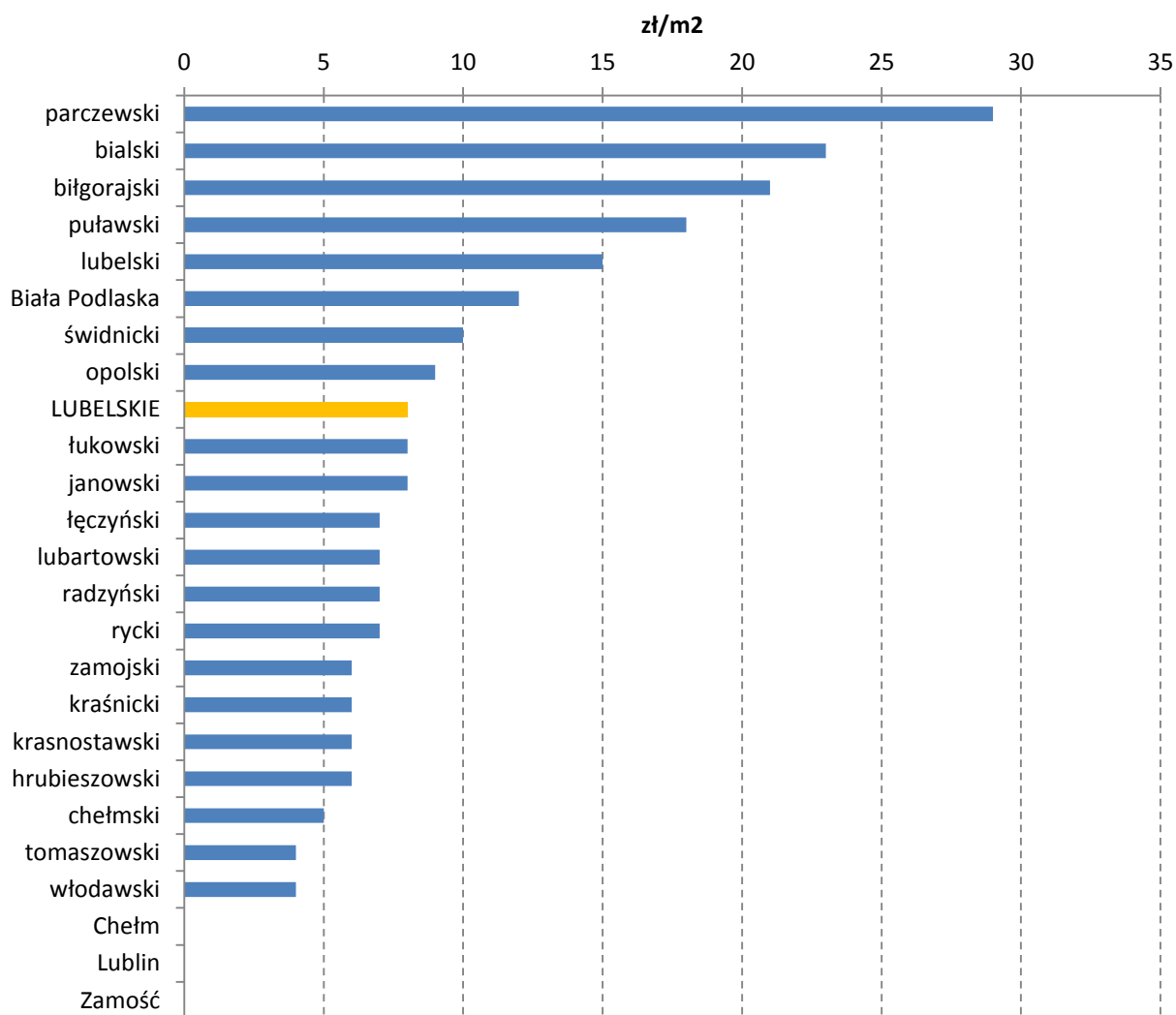
Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki. W 2014 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 93 zł/m² i była o 137 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w powiecie puławskim (384 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Zamościu (352 zł/m²), Białej Podlaskiej (288 zł/m²) i Lublinie (285 zł/m²). Najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie opolskim (22 zł/m²), kraśnickim (25 zł/m²) oraz parczewskim (25 zł/m²).

Rys. 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2014 r.



W 2014 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku wynosiła 8 zł za 1m² działki i była równa średniej krajowej. Najwyższą cenę gruntów rolnych zabudowanych odnotowano w powiecie parczewskim (29 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne notowano również w powiecie białskim (23 zł/m²), biłgorajskim (21 zł/m²) oraz puławskim (18 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za grunty rolne zabudowane zanotowano w powiecie włodawskim oraz tomaszowskim (4 zł/m²).

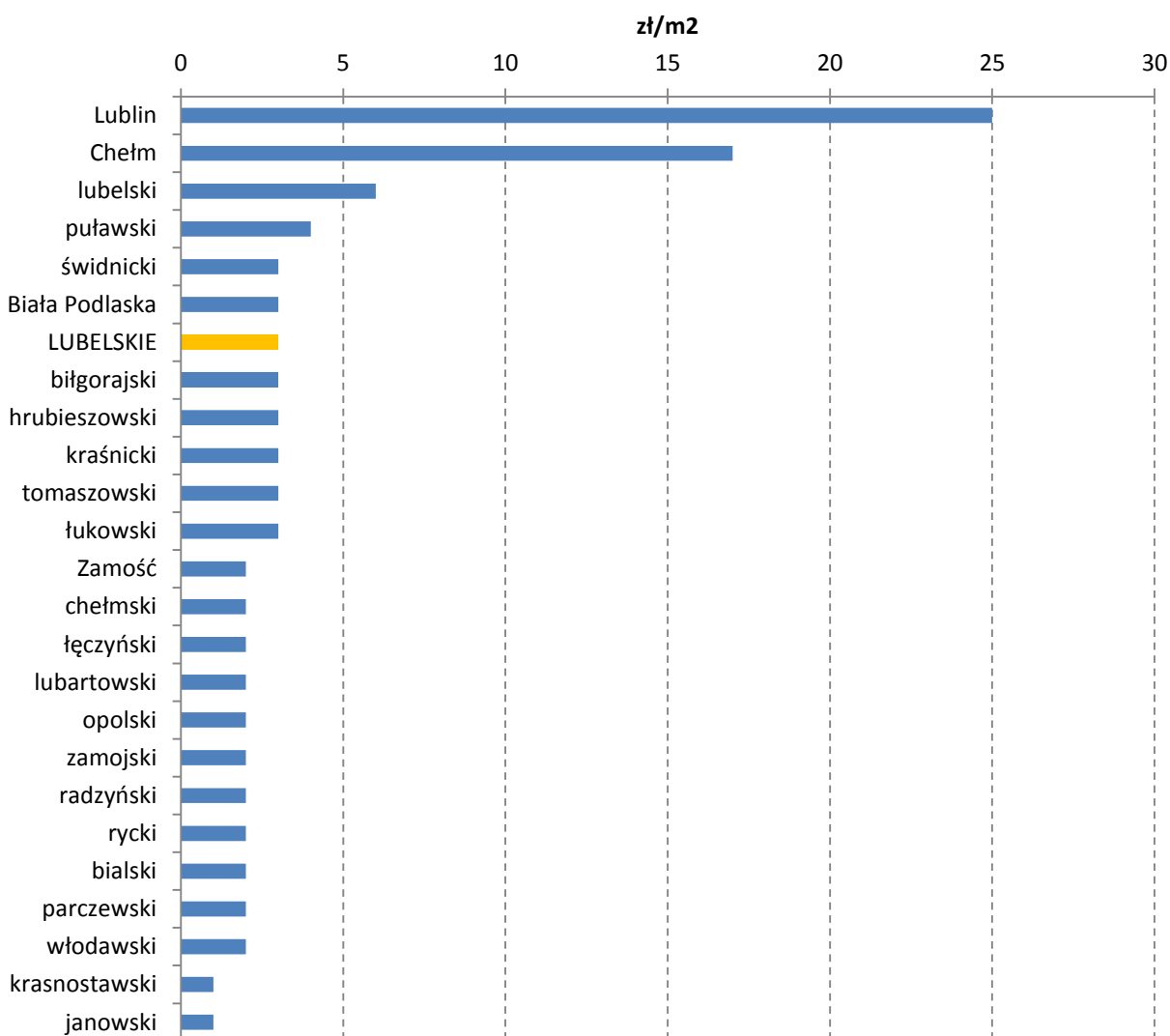
Rys. 10. Średnie ceny transakcyjne gruntów rolnych zabudowanych na wolnym rynku w 2014 r.



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

Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2014 r. wynosiła 3 zł za 1m² działki i była dwukrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (25 zł/m²). Wysokie ceny notowano również w Chełmie (17 zł/m²) oraz powiecie lubelskim (6 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie janowskim oraz krasnostawskim (1 zł/m²). Wysoka cena użytków rolnych w Lublinie wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz przeznaczenia ich pod inwestycje. 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 2014 r.



Opracowanie:

Grzegorz Zabiegły – Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej

Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie