

## Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2018 roku

31.08.2019 r.

Obserwuje się systematyczny wzrost ogólnej liczby transakcji w województwie lubelskim

↑ 12,0%

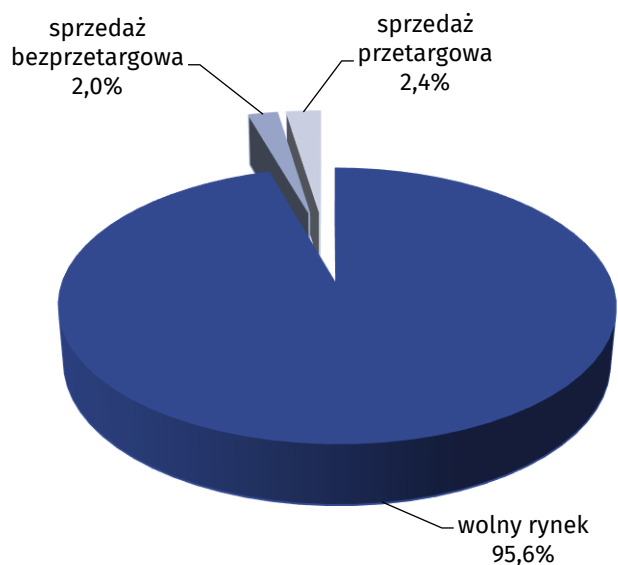
Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

W 2018 r. w województwie lubelskim zawarto 23914 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,1% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2017 liczba transakcji wzrosła o ponad jedną dziesiątą (12,0%), a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 9 miejsce.

### Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

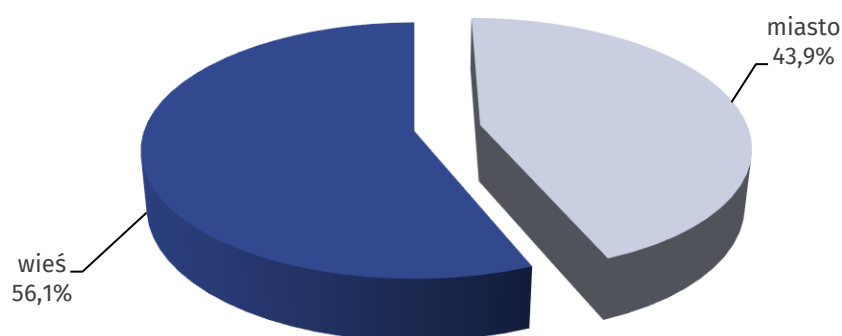
Zdecydowana większość transakcji 95,6% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 4,4% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 93,9%.

Wykres 1. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2018 r.



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 3,7%, a przetargowej 2,4% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych nie przekraczał w sumie 4,5% i był o 1,7 p.proc. mniejszy od średniej krajowej.

**Wykres 2. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg lokalizacji nieruchomości w woj. lubelskim w 2018 r.**

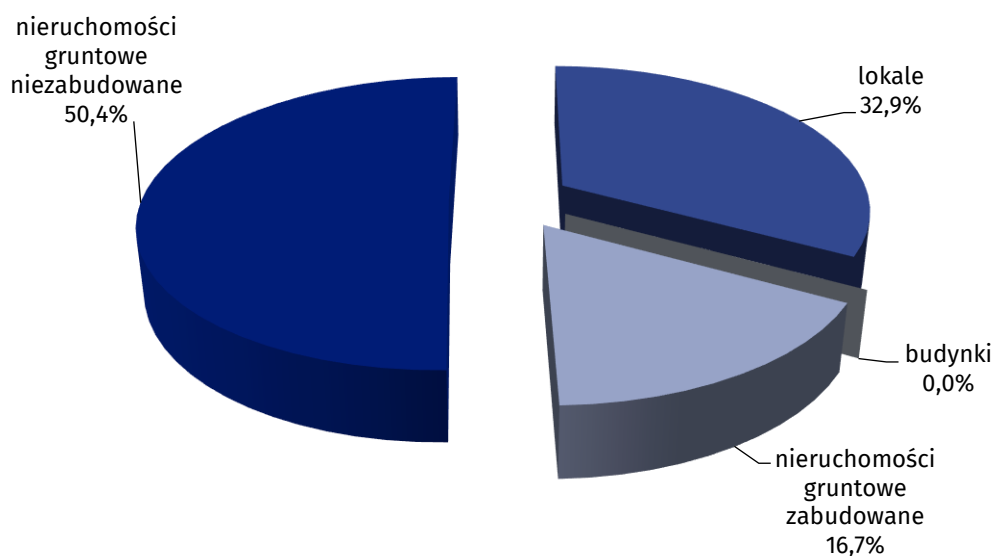


Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast

W 2018 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 43,9% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (62,2%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na ostatnim 16 miejscu. Niewiele większy udział transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich miało województwo świętokrzyskie (46,6%), natomiast województwo podkarpackie, znalazło się na 14 miejscu, ze wskaźnikiem wynoszącym 47,4%. Niski wskaźnik transakcji nieruchomościami z terenów miejskich w przypadku tych województw wynika z niskiej urbanizacji. Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście przekraczającym 70% zaliczały się województwa: śląskie 79,4% oraz dolnośląskie 71,1%. W przypadku tych województw, tak wysoki wskaźnik związany jest z dużą urbanizacją tych terenów.

W 2018 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 50%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (12,1 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi - ponad 30% (7,9 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - prawie 17% (4,0 tys.) oraz nieruchomościami budynkowymi - poniżej 0,1%.

**Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2018 r.**



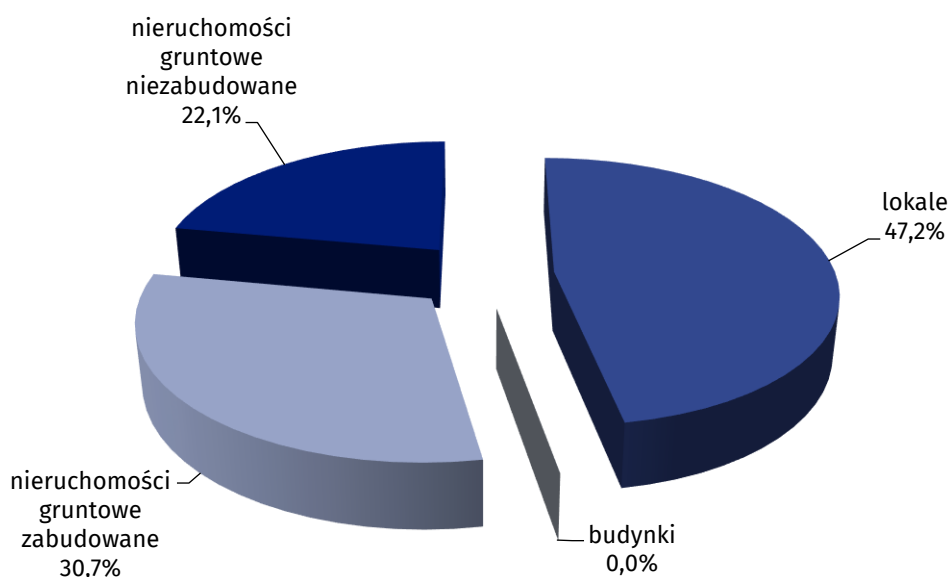
Trzy czwarte transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami był niższy od średniej dla Polski (o 16,0 p. proc.), podczas gdy

udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 16,3 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły prawie trzy czwarte (73,5%) 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 ponad połowę (52,4%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha - ponad trzy czwarte (79,2%), przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8,41 ha. Średnia dla Polski sięgała 10,29 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 27,55 ha, natomiast dla woj. małopolskiego - tylko 3,87 ha.

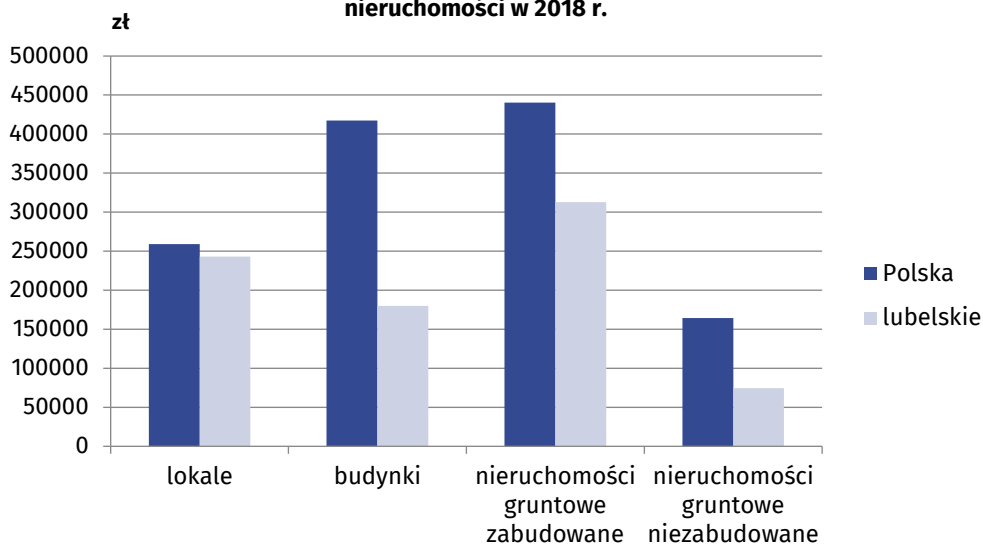
W 2018 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 4,06 mld zł, co stanowiło 3,4% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości budynkowe. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

**Wykres 4. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaż wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2018 r.**



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wynosiła prawie 250 tys. (243 176 zł), dla nieruchomości budynkowych 180 000 zł, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 300 tys. (312 862 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 70 tys. (74 412 zł).

**Wykres 5. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2018 r.**

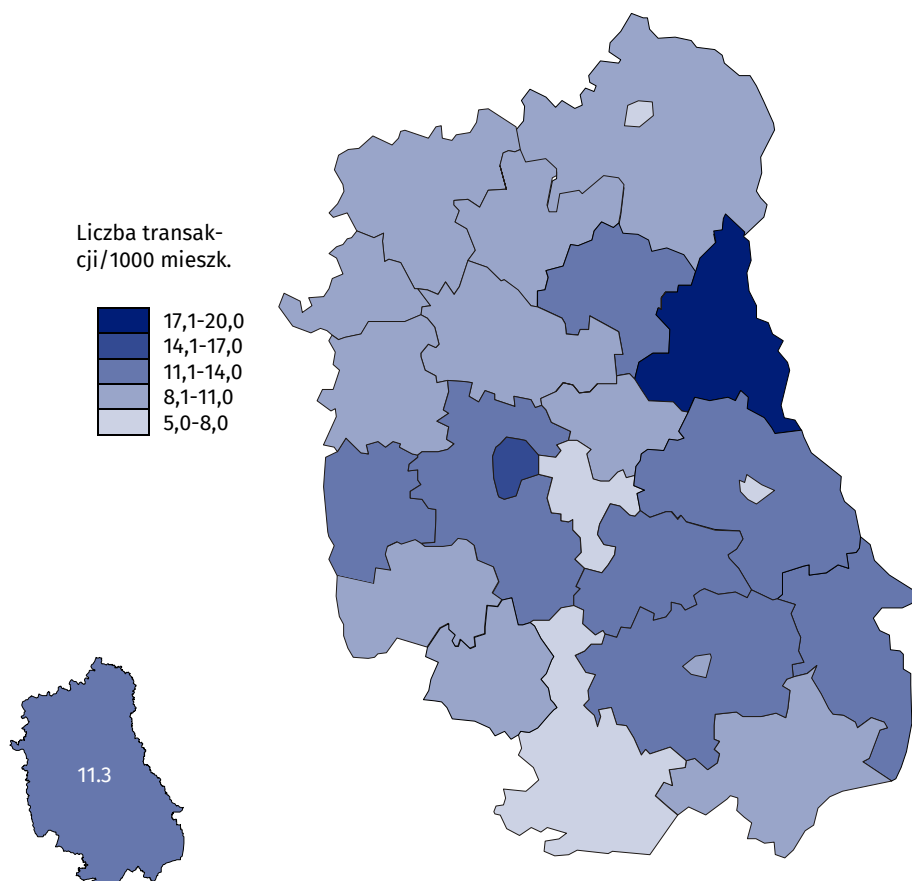


Dla budynków i nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie była około dwukrotnie niższa od średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2018 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 5712 transakcji (23,9%), a w powiecie lubelskim 2067 (8,6%). Najmniej transakcji zawarto w Chełmie (370) oraz w Białej Podlaskiej (433).

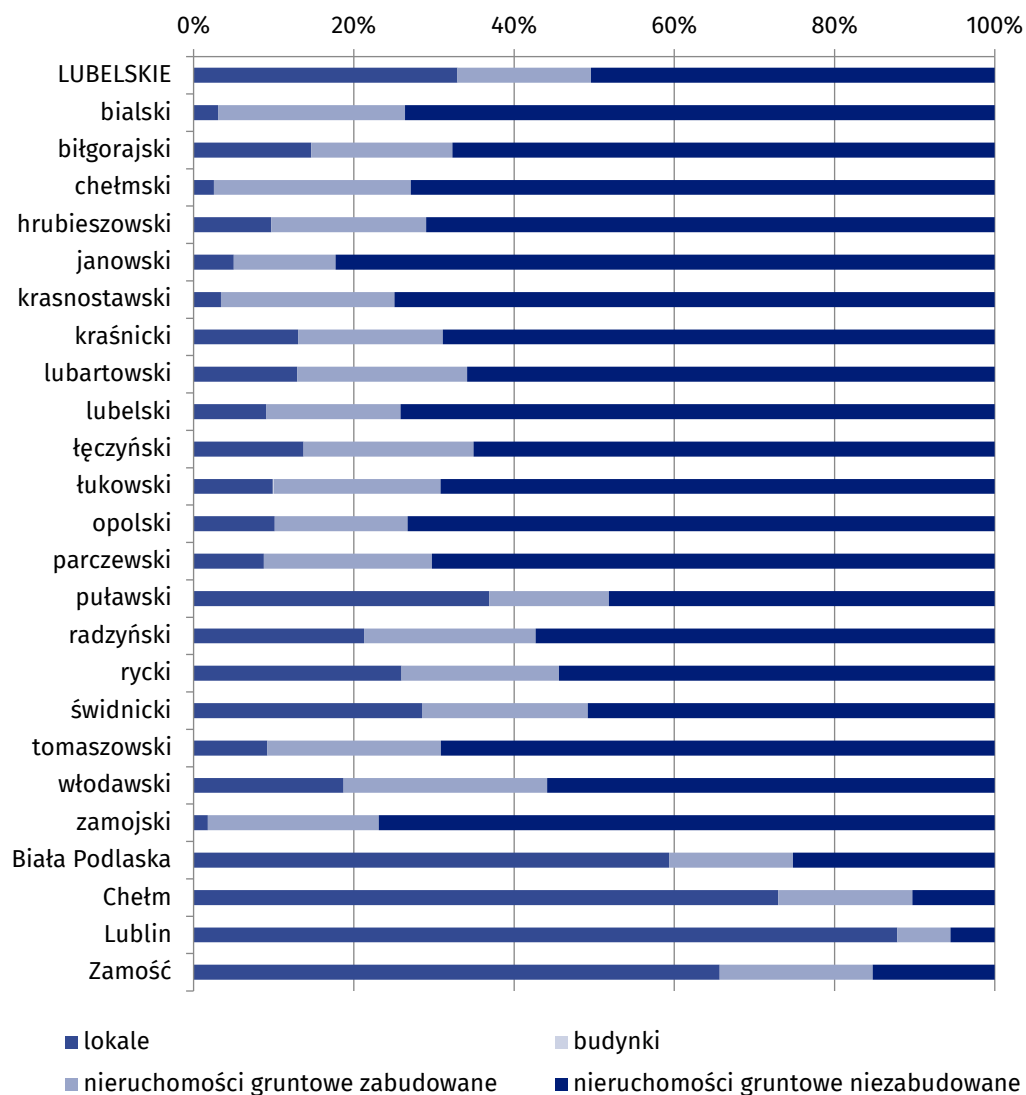
Odmiennie prezentuje się rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zawarto w powiecie włodawskim (17,8) i w Lublinie (16,8), najmniej w Chełmie (5,9) oraz w powiecie biłgorajskim (6,1). Powiat lubelski ze wskaźnikiem wynoszącym 13,4 transakcji znalazł się na 5 miejscu.

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2018 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, w Lublinie z udziałem 87,8%, w Chełmie 73,0%, w Zamościu 65,7% i w Białej Podlaskiej 59,4%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 82,3%, w zamojskim 76,9% oraz w krasnostawskim 74,9%. Wyjątkiem był powiat puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 48,2%.

**Wykres 6. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2018 r.**

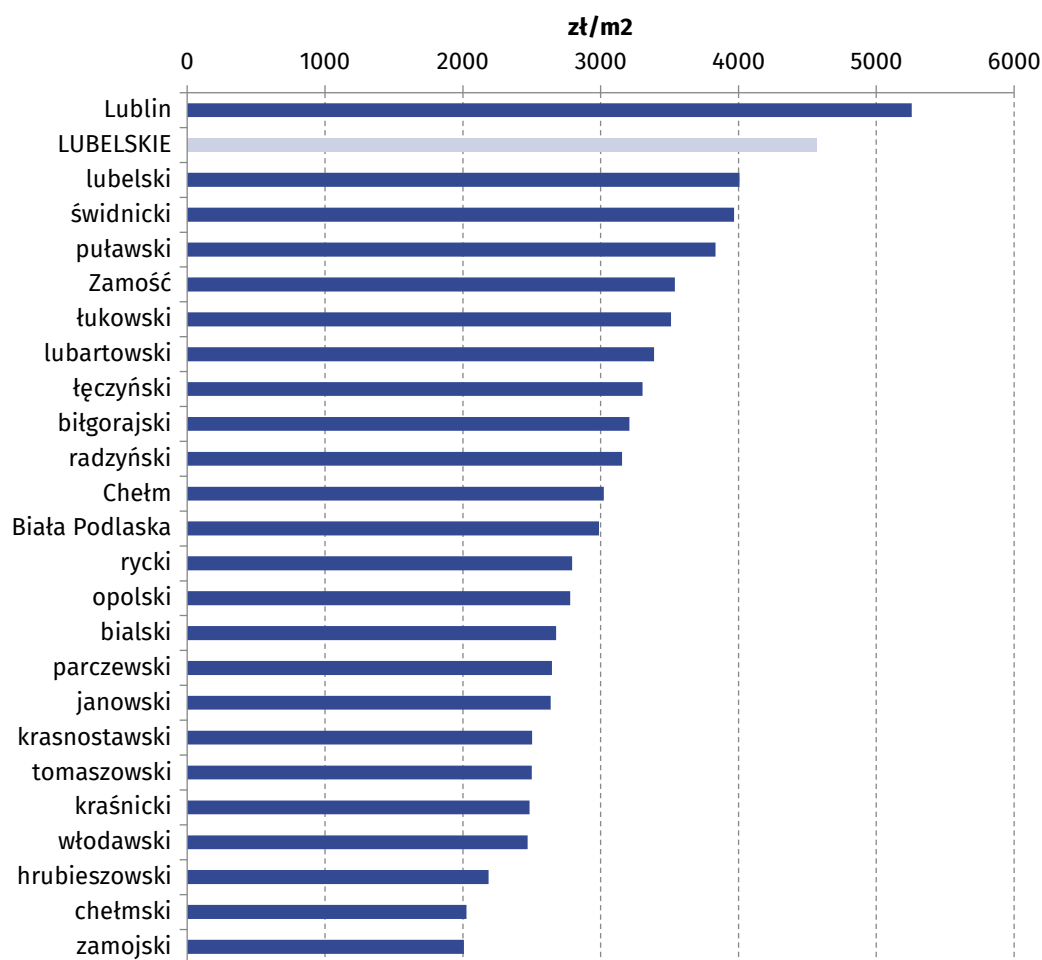


## Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych

W 2018 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 4,5 tys. zł (4564 zł) za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 379 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła ponad 5 tys. zł (5258 zł). Ceny wynoszące ponad 3800 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w powiatach lubelskim, świdnickim i puławskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie zamojskim (2009 zł/m<sup>2</sup>) i chełmskim (2026 zł/m<sup>2</sup>). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2186 do 3538 zł/m<sup>2</sup>. 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 oraz Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym.

Najwyższe ceny w województwie osiągały mieszkania 1 izbowe 5648 zł/m<sup>2</sup>

Wykres 7. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2018 r.



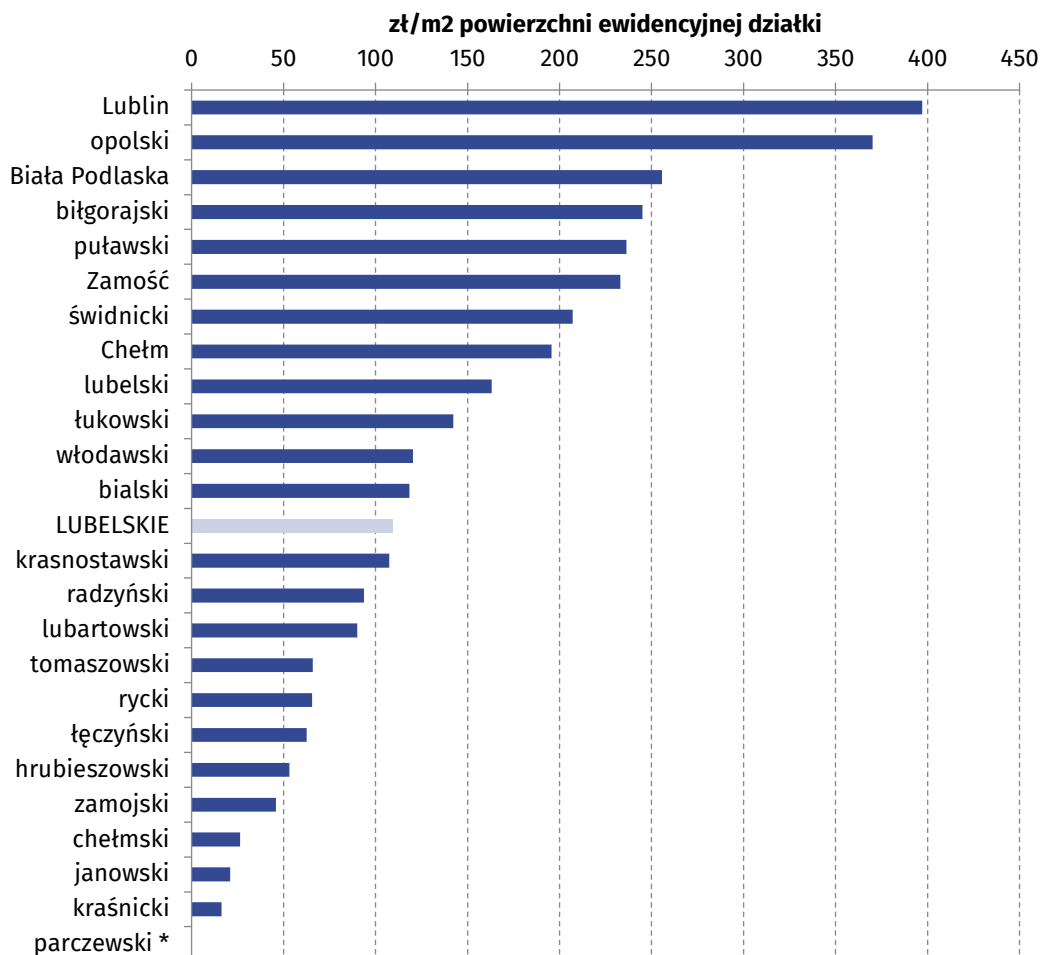
Lublin, jako główny ośrodek miejski województwa dominował nad innymi powiatami pod względem cen nieruchomości i miał wpływ na ceny w powiatach sąsiadujących tj. świdnickim i lubelskim

## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2018 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 109,4 zł/m<sup>2</sup> i była o 82,9 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (397,2 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w powiecie opolskim (370,2 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie kraśnickim (16,3 zł/m<sup>2</sup>) i janowskim (20,9 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 2018 r.



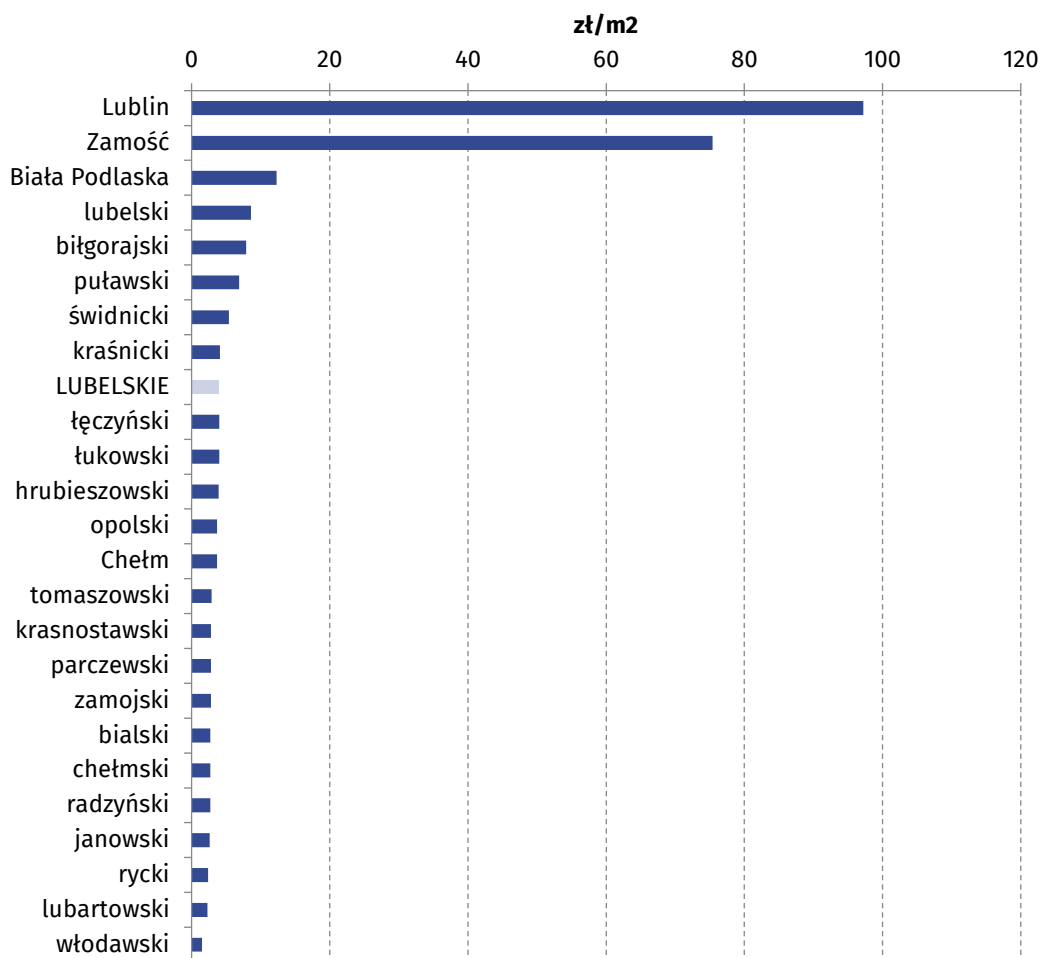
\*brak transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi

## Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych

Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2018 r. wyniosła 4,0 zł za 1m<sup>2</sup> działki i była prawie trzykrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (97,2 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny notowano również w Zamościu (75,4 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie włodawskim (1,5 zł/m<sup>2</sup>), lubartowskim (2,3 zł/m<sup>2</sup>) i ryckim (2,4 zł/m<sup>2</sup>). Wysoka cena użytków rolnych w czterech miastach na prawach powiatu: Lublinie, Zamościu, Chełmie i Białej Podlaskiej wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz możliwości zmiany ich przeznaczenia.

Województwo lubelskie ze średnią ceną użytków rolnych wynoszącą 4,0 zł/m<sup>2</sup> uplasowało się na ostatnim miejscu w kraju

Wykres 9. Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2018 r.





Opracowanie merytoryczne:

**Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkanio-  
wej i Komunalnej**

**Grzegorz Zabiegły**

Tel: 81 465 20 23

e-mail: [G.Zabiegly@stat.gov.pl](mailto:G.Zabiegly@stat.gov.pl)

Rzeczoznawstwo:

**Informatorium**


**Osoba ds. kontaktów z mediami**


**Elżbieta Łoś**

Tel: 81 533 27 14

e-mail: [E.Los@stat.gov.pl](mailto:E.Los@stat.gov.pl)

 [lublin.stat.gov.pl](http://lublin.stat.gov.pl)

 @LUBLIN\_STAT

 @GlownyUrzadStatystyczny

#### **Powiązane opracowania**

[Obrót nieruchomościami w 2018 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**

[Obrót nieruchomościami](#)

[Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości](#)

[Lokal](#)