

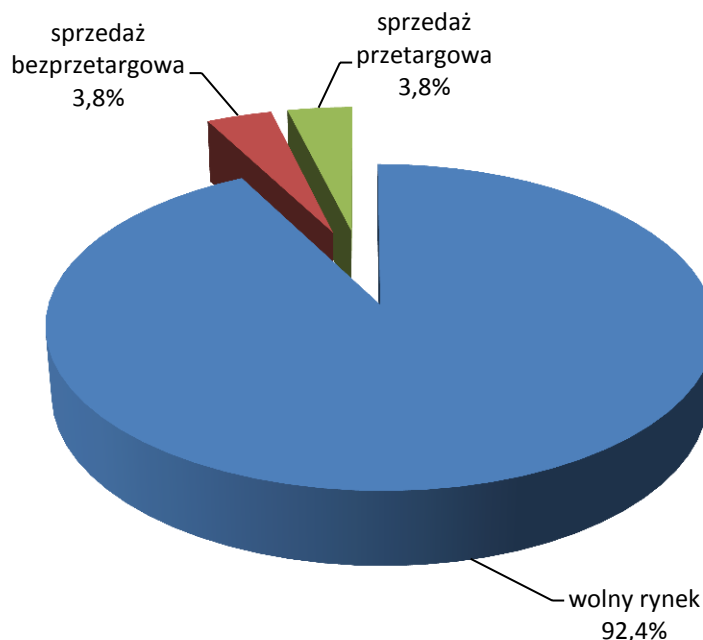
## Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2012 roku



W 2012 r. w województwie lubelskim zawarto 18930 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiło to 5,8% wszystkich transakcji w kraju i uplasowało województwo lubelskie na siódmym miejscu wśród wszystkich województw. W porównaniu do roku 2011 liczba tych transakcji wzrosła o 10,6%.

Ponad 92 % wszystkich transakcji w województwie została zawarta na wolnym rynku a tylko 3,8% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział tych transakcji w województwie jest większy niż średnia dla Polski, która wynosiła 84,6%.

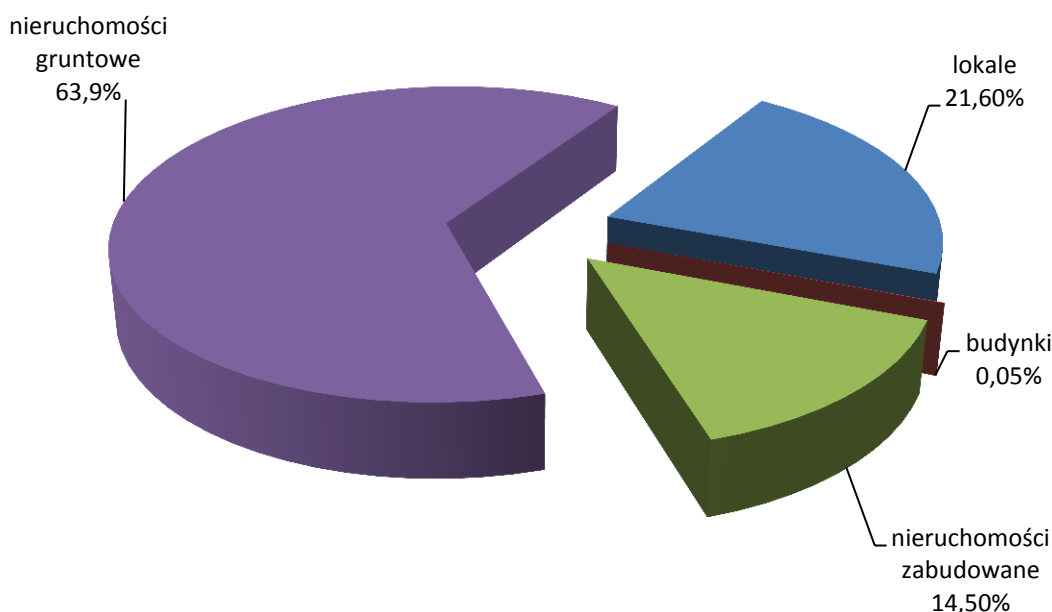
**Rys.1 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2012 r.**



Udział sprzedaży bezprzetargowej w kraju wyniósł 9,3% a przetargowej 6,0%. Wynika z tego, że w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych jest niewielki, znacznie poniżej średniej krajowej.

W transakcjach zawartych w województwie lubelskim w 2012 r. największy udział wynoszący ponad 60% miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (12089 transakcji), następnie lokale mieszkalne i niemieszkalne (4088), nieruchomości zabudowane (2744) oraz nieruchomości budynkowe (9).

**Rys.2 Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2012 r.**



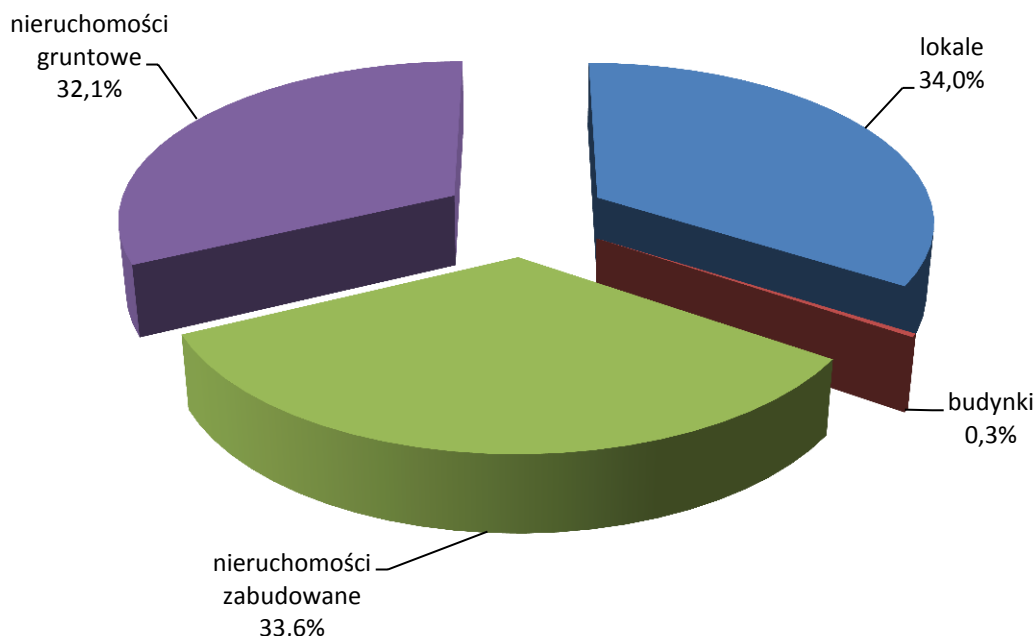
Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się znacznie, jeżeli chodzi o poszczególne wielkości udziałów od struktury krajowej. W Polsce udział transakcji nieruchomościami gruntowymi wyniósł 43,8%, lokali 39,1%, nieruchomości zabudowanych 16,8% a nieruchomości budynkowych 0,3%.

Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z transakcji użytkami rolnymi, które stanowiły 86,9% wszystkich tych transakcji. Wpływ na to w zdecydowanym stopniu ma rolniczy charakter województwa lubelskiego oraz znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły na Lubelszczyźnie 50,8% wszystkich gospodarstw, natomiast do 10 ha aż 80,4%, zaś przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego indywidualnego w województwie lubelskim wynosiła w 2012 r. tylko 7,7 ha. Średnia dla Polski wynosi 9,2 ha, natomiast dla woj. małopolskiego 3,7 ha a woj. zachodniopomorskiego 22,4 ha.

Wartość wszystkich transakcji zawartych w województwie lubelskim w 2012 r. wynosiła prawie 2,2 mld zł., co stanowiło 3,1% wartości transakcji zawartych w całym kraju. Największy udział w wartości transakcji miały lokale (ponad 746 mln zł), a najmniejszy nieruchomości

budynkowe (7,5 mln zł). Różnica w strukturze ilości i wartości transakcji wynika z różnic wartości pojedynczej transakcji dla poszczególnych rodzajów nieruchomości.

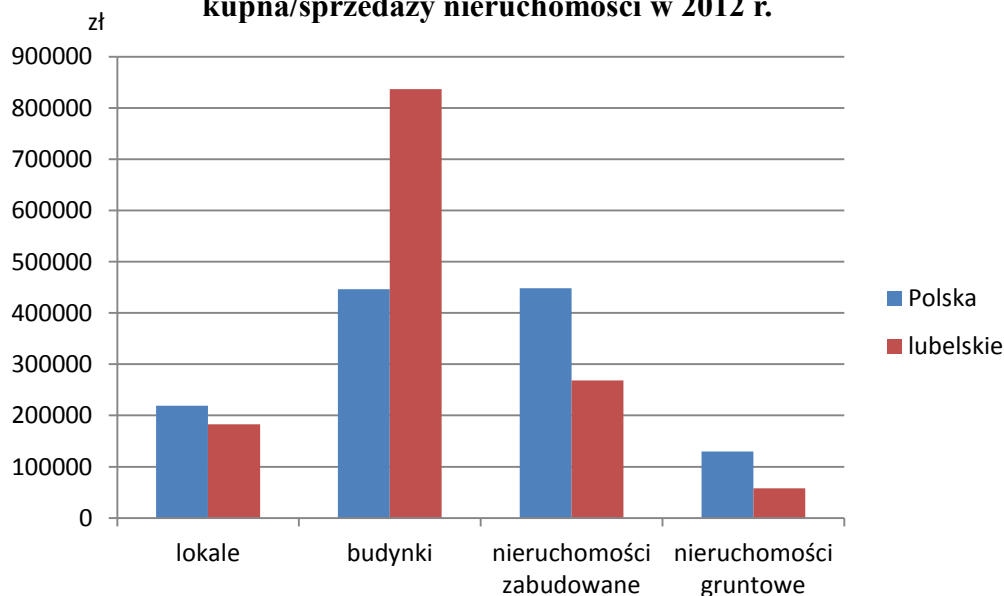
**Rys.3 Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaż nieruchomości wg rodzaju w woj. lubelskim w 2012 r.**



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali wyniosła 182 606 zł, nieruchomości budynkowych 836 556 zł, nieruchomości zabudowanych 268 114 zł natomiast nieruchomości gruntowych niezabudowanych 58 161 zł.

Ten sam wskaźnik dla Polski wyniósł odpowiednio 219 114 zł dla lokali, 446 138 zł dla nieruchomości budynkowych, 448 324 zł dla nieruchomości zabudowanych oraz 129 912 zł dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

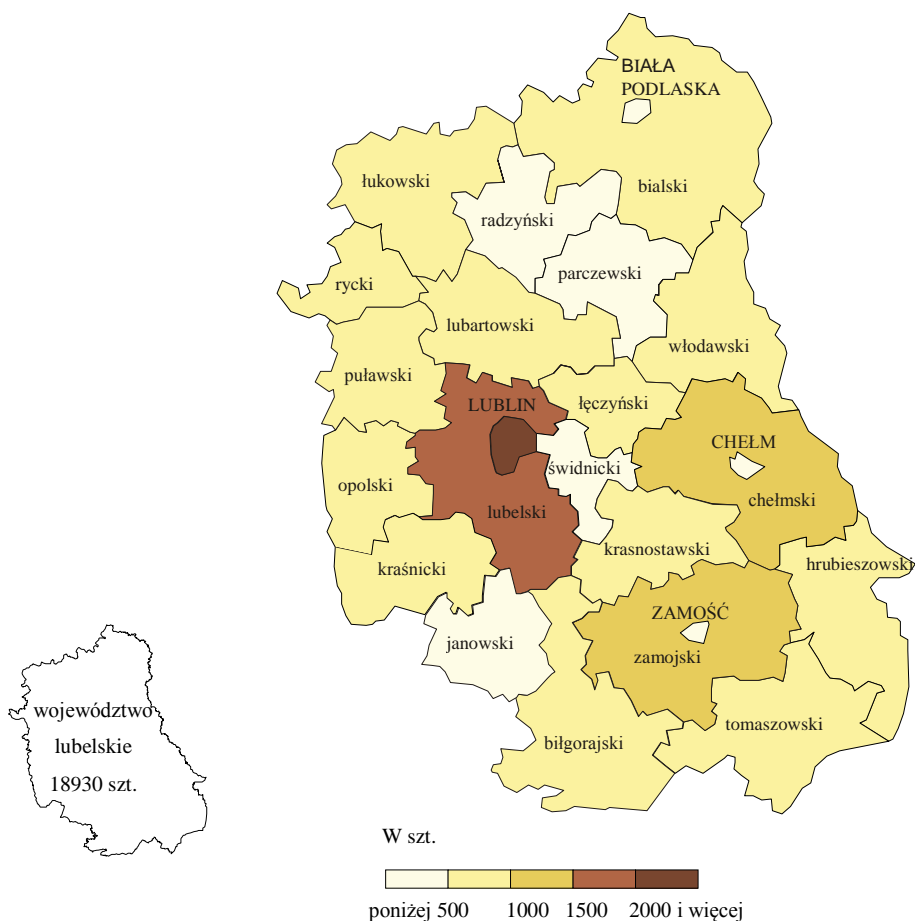
**Rys.4 Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2012 r.**



Powyższe wskaźniki dla Polski są większe niż w województwie lubelskim. Odwrotna sytuacja występuje tylko w przypadku nieruchomości budynkowych, gdzie przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie jest prawie dwukrotnie wyższa od tej samej wartości w kraju. Wynika to z tego, że przeciętna wojewódzka liczona była tylko dla 9 transakcji. Wśród tych transakcji jedna znacząco wpłynęła na wielkość wskaźnika, był to budynek komercyjny o dużej powierzchni.

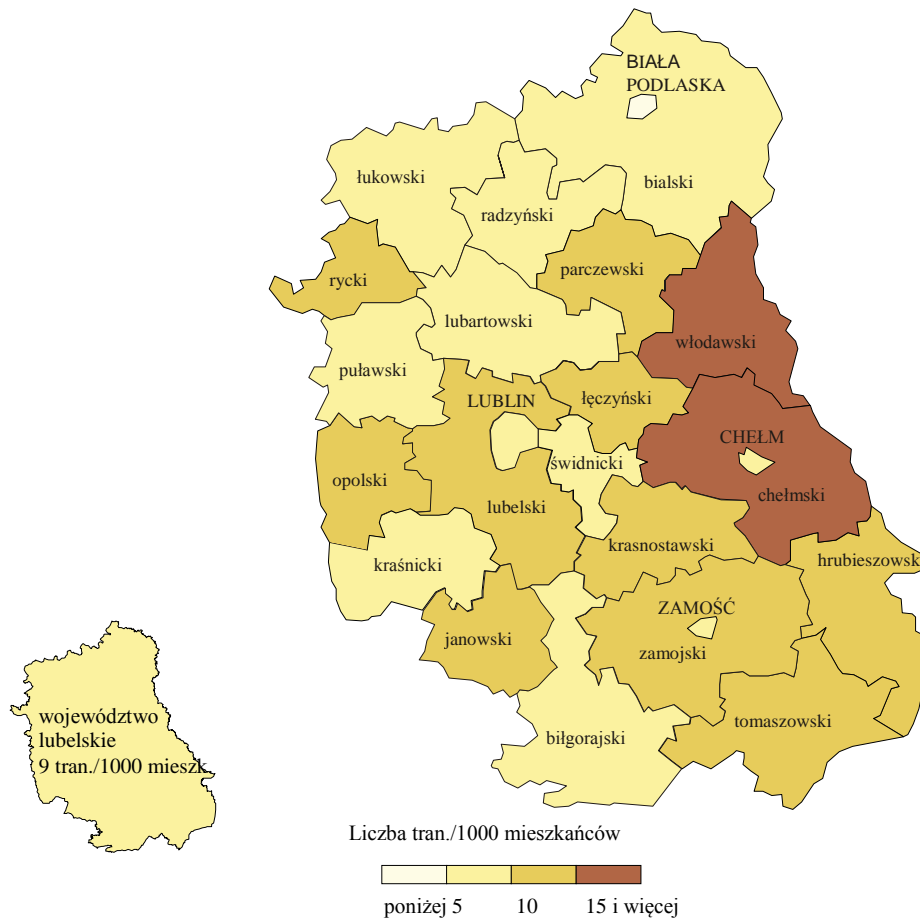
Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2012 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 18 tys. transakcji w województwie w Lublinie zawarto 2413 transakcji (13,0%) a w powiecie lubelskim 1616 (8,5%), natomiast najmniej w miastach na prawach powiatu: Białej Podlaskiej (232), Zamościu (329) oraz Chełmie (353).

**Rys.5 Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości zawarte w województwie lubelskim w 2012 r.**



Jeżeli liczbę transakcji przedstawimy w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, to rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie znacznie się zmienia. Najwięcej transakcji występowało wówczas w powiatach wschodnich województwa: chełmskim (16) i włodawskim (15), a najmniej w Białej Podlasce (4), Chełmie (5) oraz Zamościu (5). Natomiast Lublin ze wskaźnikiem wynoszącym 7 transakcji na 1000 mieszkańców znalazł się dopiero na 17 miejscu na 24 powiaty i miasta na prawach powiatów, a powiat lubelski ze wskaźnikiem wynoszącym 11 transakcji na 5 miejscu.

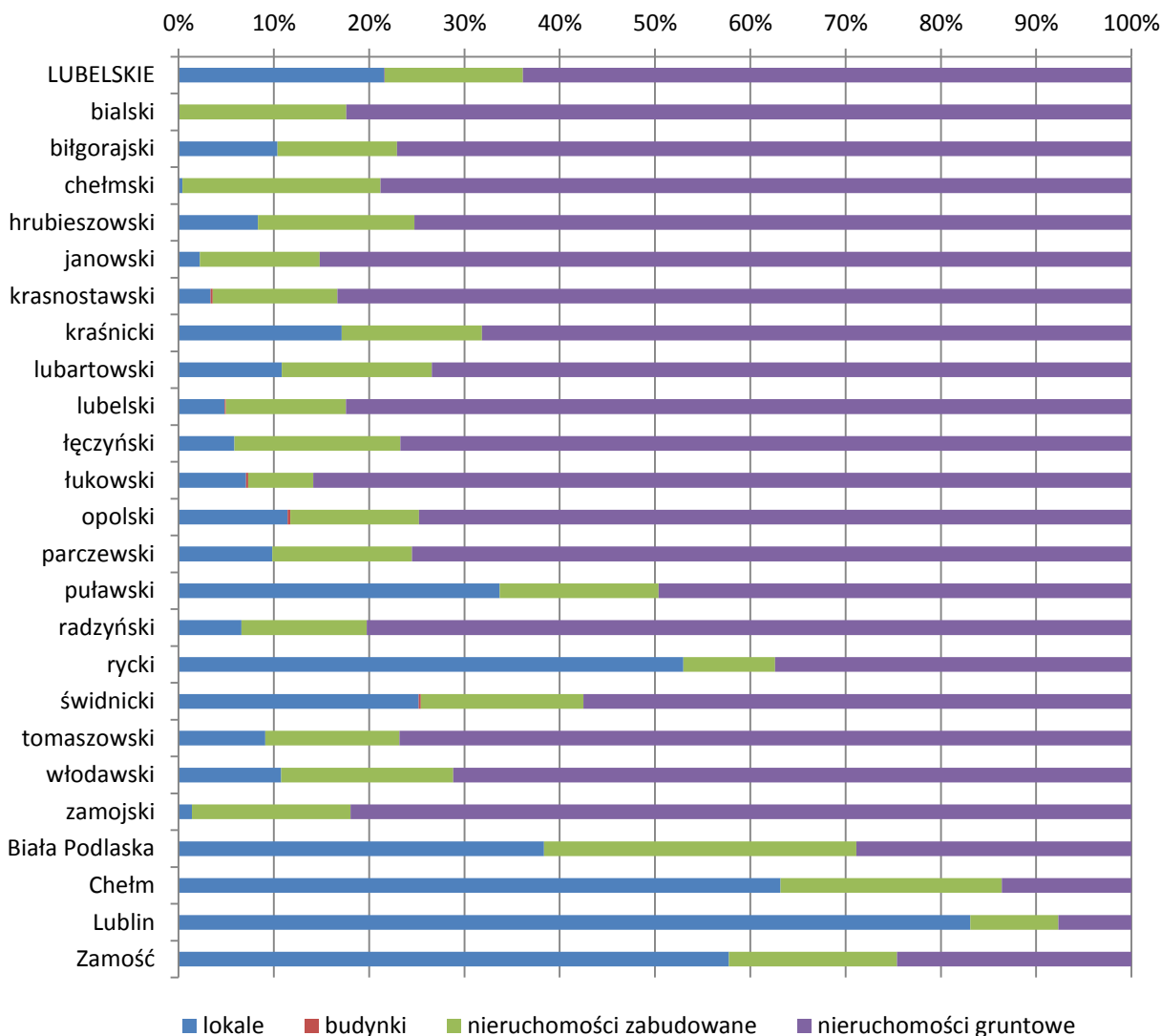
**Rys. 6 Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2012 r.**



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 83% wszystkich transakcji, w Chełmie 63%, a w Zamościu 58%. Wyjątkiem tutaj jest tylko Biała Podlaska, w której transakcje lokalami stanowiły tylko 38% wszystkich transakcji. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały znacznie transakcje nieruchomościami gruntowymi

niezabudowanymi. W powiecie łukowskim i janowskim ich udział przekraczał 85%, a w powiecie puławskim i ryckim nie przekroczył 50%.

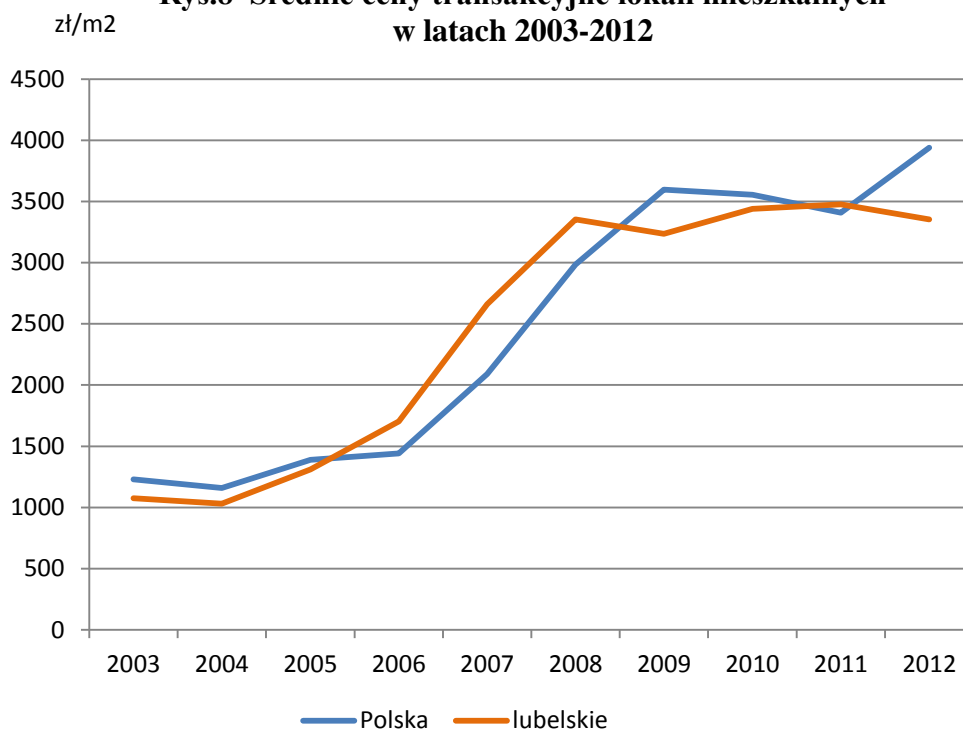
**Rys.7 Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2012 r.**



W okresie ostatnich 10 lat średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w Polsce, jak i w województwie lubelskim systematycznie rosły. Linia trendu dla Polski i województwa nieznacznie się różni jeżeli chodzi o spadki i wzrosty jak i przesunięcia czasowe. W latach 2004-2006 można zaobserwować niewielki wzrost cen z 1158 zł/m<sup>2</sup> do 1441 zł/m<sup>2</sup> w Polsce. W tym samym okresie ceny w województwie lubelskim zwiększały się w większym zakresie z 1030 zł/m<sup>2</sup> do 1704 zł/m<sup>2</sup> w 2006 r. osiągając wyższą cenę niż średnia krajowa, taki stan rzeczy utrzymał się do 2008 r. Natomiast od 2006 r. następował bardziej dynamiczny wzrost cen lokali mieszkalnych osiągając maksimum w 2009 r. dla średniej krajowej (3596 zł/m<sup>2</sup>) i w 2008 r. dla średniej wojewódzkiej (3354 zł/m<sup>2</sup>). W latach 2009-2011 średnia cena 1m<sup>2</sup> dla Polski nieznacz-

nie zmniejszyła się do poziomu 3408 zł, natomiast średnia dla województwa lubelskiego spadła między 2008 i 2009 r. do poziomu 3236 zł. Średnia dla Polski w ostatnim roku wzrosła do 3940 zł/m<sup>2</sup> natomiast w województwie lubelskim w tym okresie zanotowano spadek cen do poziomu 3352 zł/m<sup>2</sup>. W ostatnim roku średnia wojewódzka była niższa od średniej krajowej o 588 zł/m<sup>2</sup>.

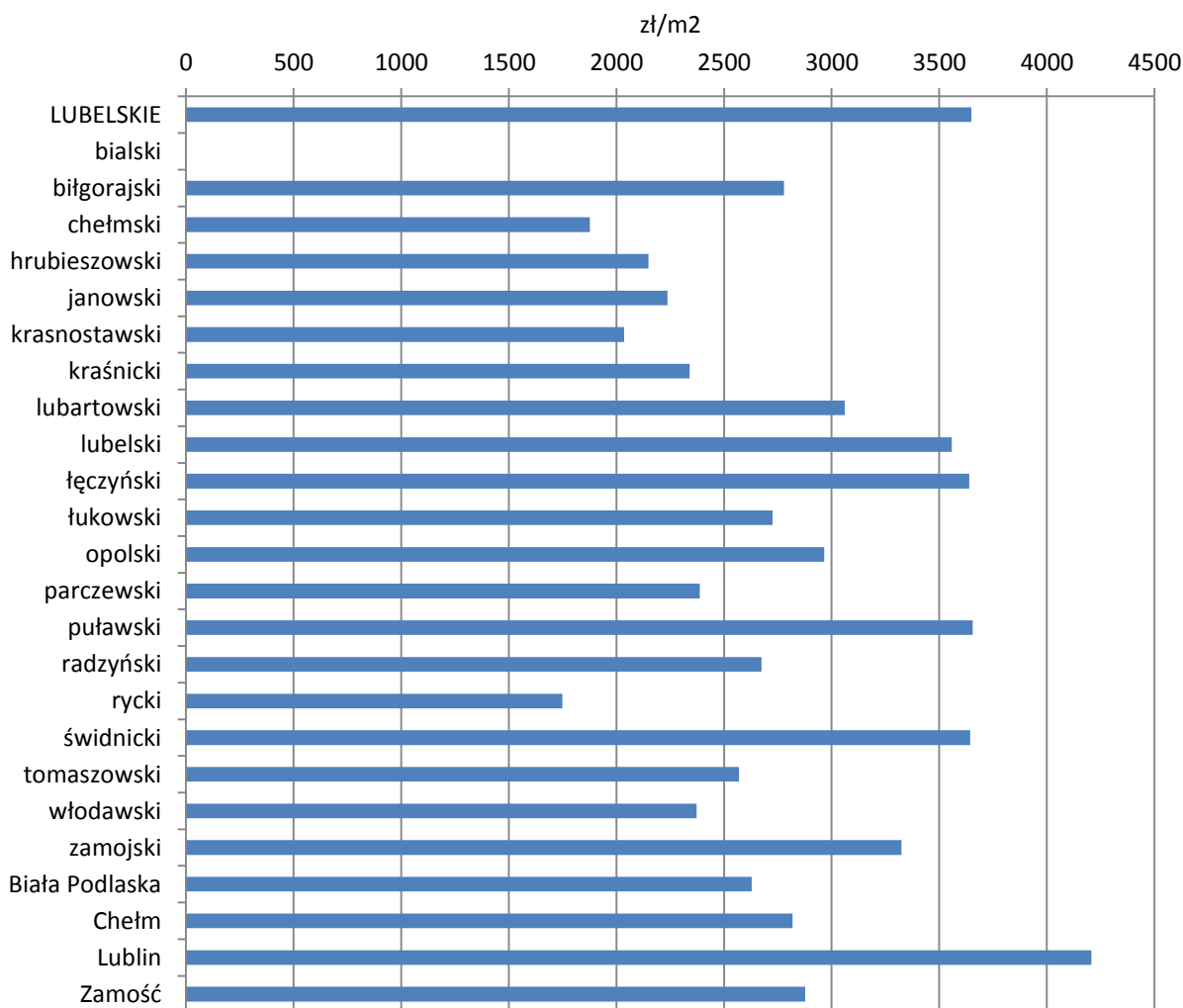
**Rys.8 Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w latach 2003-2012**



Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2012 r. wyniosła 3600 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i była o 625 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła 4208 zł. Wysoka cena wynosząca ponad 3500 zł/m<sup>2</sup> wystąpiła w powiecie puławskim, świdnickim, łęczyński i lubelskim. Najniższe ceny zanotowano w powiecie ryckim (1749 zł/m<sup>2</sup>) i chełmskim (1877 zł/m<sup>2</sup>). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2000 do 3000 zł/m<sup>2</sup>. Na wyższe niż w innych powiatach ceny lokali mieszkalnych w powiecie świdnickim, łęczyński i lubelskim ma wpływ bliskie położenie Lublina. Świdnik, Łęczna oraz powiat lubelski są uznawane za sypialnie Lublina, a mieszkańcy tych powiatów w znacznej mierze pracują w stolicy województwa. Natomiast wysokie ceny w powiecie puławskim wynikają z cen w Kazimierzu Dolnym oraz Nałęczowie oraz w samych Puławach. Największy wpływ na rozwój tego miasta, a co za tym idzie ceny nieruchomości, mają liczne firmy i zakłady. W powiecie puławskim zlokalizowane są zakłady przemysłowe o znaczeniu regionalnym i krajo-

wym. Funkcjonuje tam największy producent nawozów azotowych w Polsce - Zakłady Azotowe „Puławy” S.A. W mieście Puławy zlokalizowane są także: Puławskie Zakłady Przemysłu Bioweterynaryjnego „Biowet” sp. z o.o., Mostostal S.A. O/Puławy, Przedsiębiorstwo Przemysłu Betonów „Prefabet”, Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Puławy” S.A. i wiele innych.

**Rys.9 Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2012 r.**

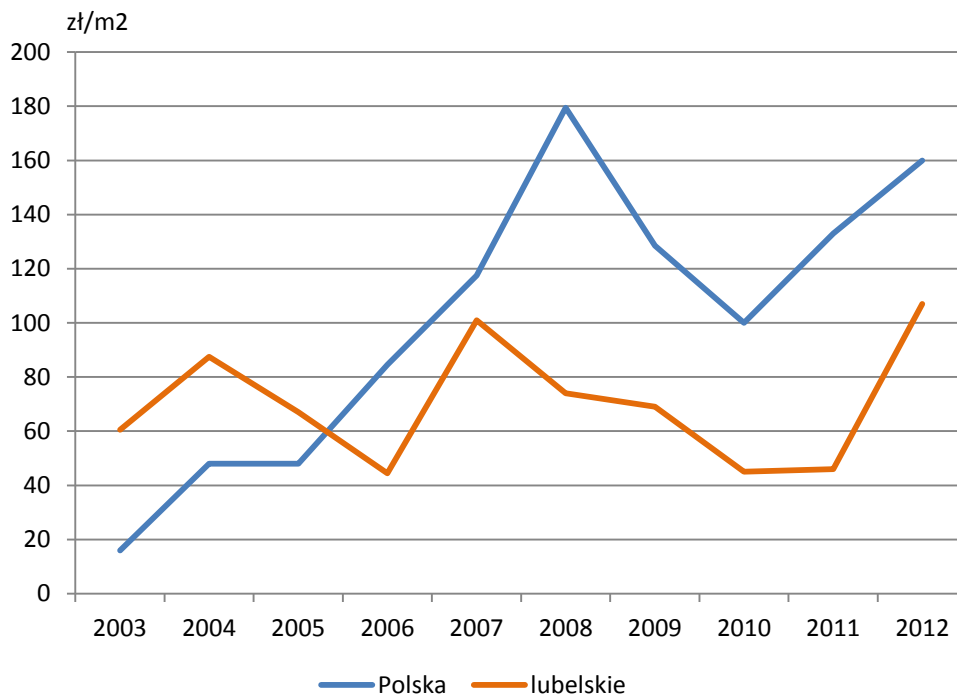


Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w przeciągu ostatnich 10 lat podlegały znacznym wahaniom. W latach 2003-2004 nastąpił w Polsce wzrost cen do poziomu 48 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w województwie lubelskim do 88 zł/m<sup>2</sup>. Dynamiczny wzrost cen rozpoczął się w Polsce od roku 2005 i trwał do roku 2008 osiągając maksimum wynoszące 179 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena dla województwa lubelskiego w latach 2006-2007 wzrastała stopniowo osiągając 101 zł/m<sup>2</sup>. Od roku 2006 średnia dla woj. lubelskiego jest niższa od średniej krajowej. W latach 2008-2010 średnia cena dla Polski znacznie spadła osiągając 100 zł/m<sup>2</sup>. W województwie lubelskim spadek można zaobserwować w latach 2007-2010, kiedy to cena



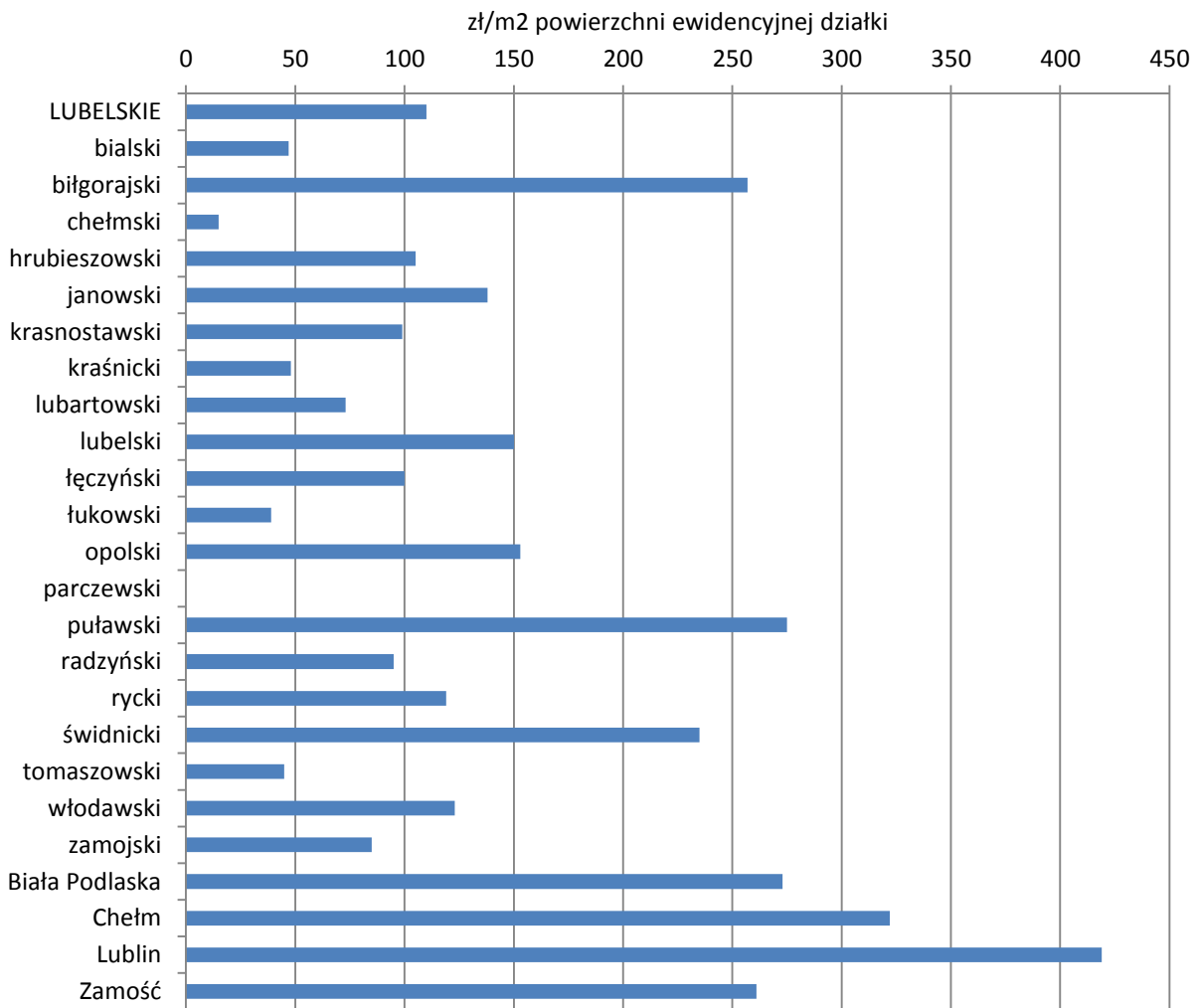
osiągnęła 45 zł/m<sup>2</sup>. W następnych latach zaobserwowano wzrost cen z maksimum w 2012 r. Średnia krajowa wyniosła 160 zł/m<sup>2</sup>, natomiast średnia cena dla województwa 107 zł/m<sup>2</sup>.

**Rys.10 Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w latach 2003-2012**



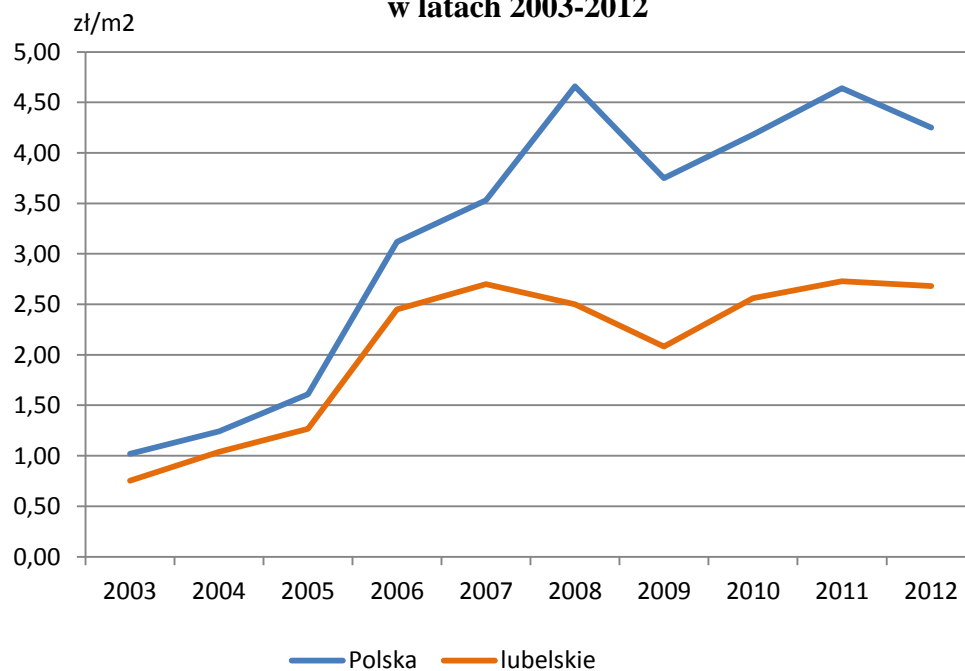
Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2012 r. wyniosła 110 zł/m<sup>2</sup> powierzchni ewidencyjnej działki i była o 54 zł niższa od średniej krajowej. Najdrożej za ten rodzaj nieruchomości trzeba było zapłacić w Lublinie (419 zł/m<sup>2</sup>). Wyższa od średniej w województwie cena transakcyjna występowała również w Chełmie (322 zł/m<sup>2</sup>), powiecie puławskim (275 zł/m<sup>2</sup>), w Białej Podlaskiej (273 zł/m<sup>2</sup>), Zamościu (261 zł/m<sup>2</sup>) oraz powiecie biłgorajskim (257 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie chełmskim (15 zł/m<sup>2</sup>), łukowskim (39 zł/m<sup>2</sup>) oraz tomaszowskim (45 zł/m<sup>2</sup>).

**Rys.11 Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2012 r.**

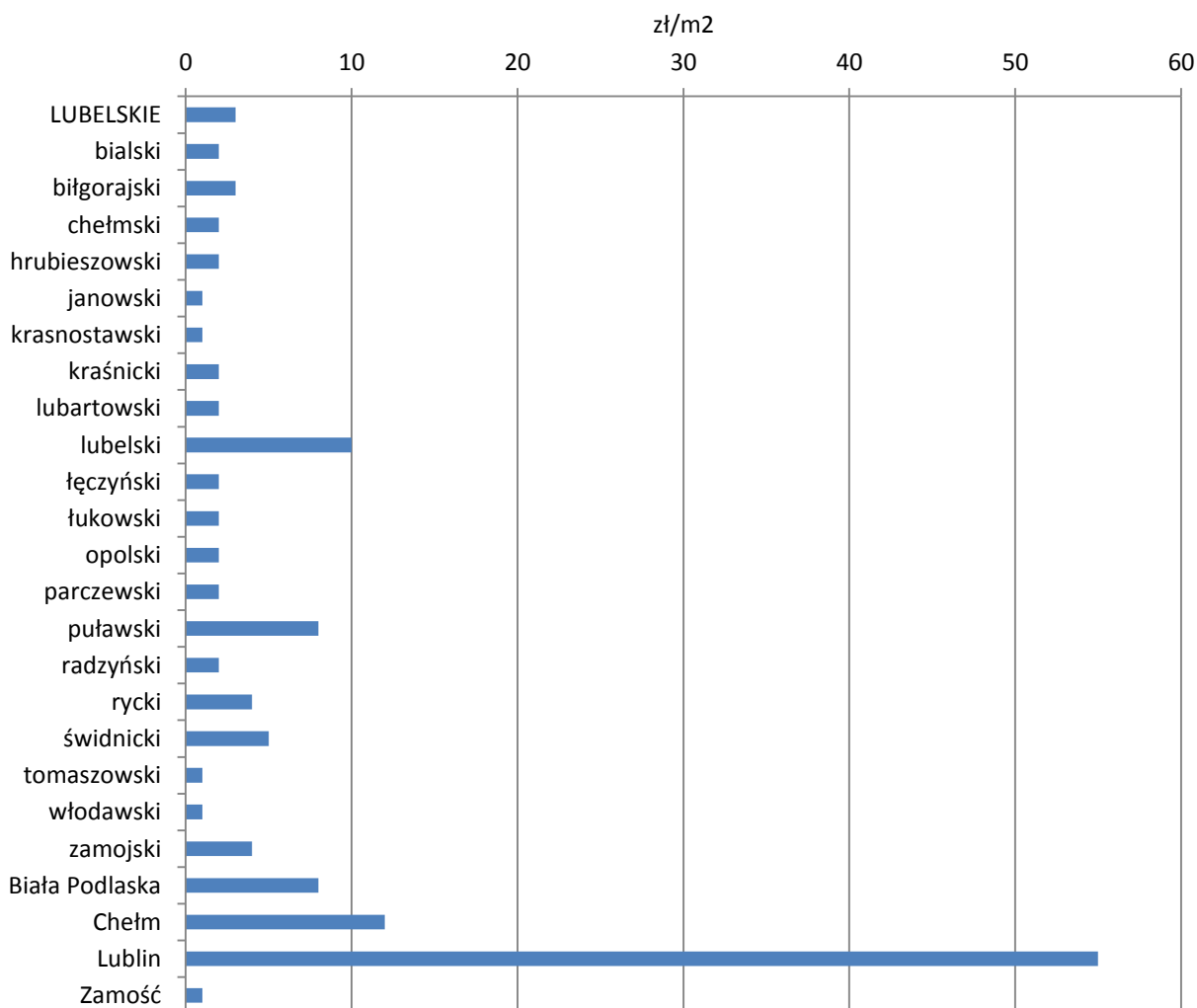


Ogólny przebieg linii trendu średniej ceny transakcyjnej użytków rolnych w Polsce i w województwie lubelskim jest zbliżony. Od 2003 roku obserwowany jest stały wzrost cen, przy czym do 2005 roku był on nieznaczny, natomiast w latach 2005-2008 średnia cena dla Polski wzrosła z 1,61 zł/m<sup>2</sup> do 4,66 zł/m<sup>2</sup> czyli prawie 3 krotnie. Średnia cena transakcyjna użytków rolnych dla województwa w latach 2005-2007 wzrosła 2 krotnie osiągając 2,70 zł/m<sup>2</sup>. W przeciągu następnego 2009 roku ceny gwałtownie spadły osiągając minimum na poziomie 3,75 zł/m<sup>2</sup> dla Polski oraz 2,08 zł/m<sup>2</sup> dla województwa lubelskiego. W latach 2010-2011 nastąpił ponowny wzrost cen, a w 2012 r. niewielki spadek. W ostatnim roku średnia cena transakcyjna użytków rolnych w Polsce wynosiła 4,25 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dla województwa lubelskiego 2,68 zł/m<sup>2</sup>.

**Rys.12 Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych w latach 2003-2012**



**Rys.13 Średnie ceny transakcyjne użytków rolnych na wolnym rynku w 2012 r.**



Średnia cena transakcyjna użytków rolnych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2012 r. wynosiła 3 zł/m<sup>2</sup> powierzchni ewidencyjnej działki i była o 2 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę użytków rolnych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (55 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny notowano również w Chełmie (12 zł/m<sup>2</sup>), powiecie lubelskim (10 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Białej Podlasce i powiecie puławskim (8 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za użytki rolne zanotowano w powiecie janowskim, krasnostawskim, tomaszowskim oraz włodawskim (1 zł/m<sup>2</sup>). Wysoka cena użytków rolnych w Lublinie wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz przeznaczeniu ich na inwestycje. Podobna sytuacja występowała w Chełmie, Białej Podlasce oraz Puławach. Inwestorzy kupowali zazwyczaj te nieruchomości nie w celach rolniczych ale w celu lokaty kapitału lub inwestycji.

---

Opracowanie:

Grzegorz Zabiegły – Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej

**Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie**