

## Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2019 roku

31.08.2020 r.

↓ **1,8%**

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

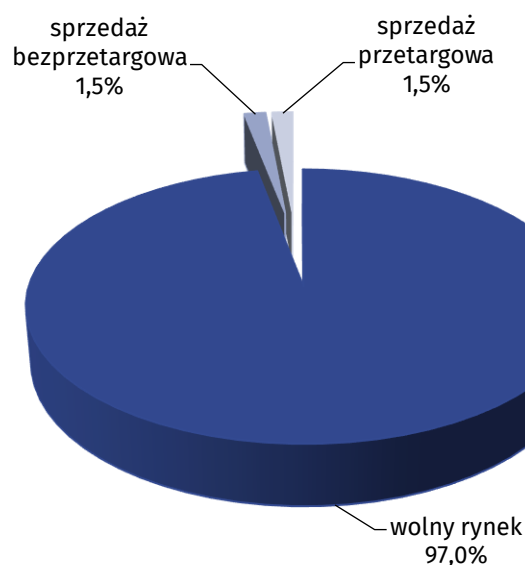
W 2019 r. w województwie lubelskim zawarto 23477 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,3% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2018 liczba transakcji spadła o 1,8%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Obserwuje się nieznaczny spadek ogólnej liczby transakcji w województwie lubelskim

### Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

Zdecydowana większość transakcji 97,0% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 3,0% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 95,1%.

**Wykres 1. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2019 r.**



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 2,8%, a przetargowej 2,1% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych przekraczał nieznacznie 3,0% i był o 1,9 p.proc. mniejszy od średniej krajowej.

**Wykres 2. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg lokalizacji nieruchomości w woj. lubelskim w 2019 r.**

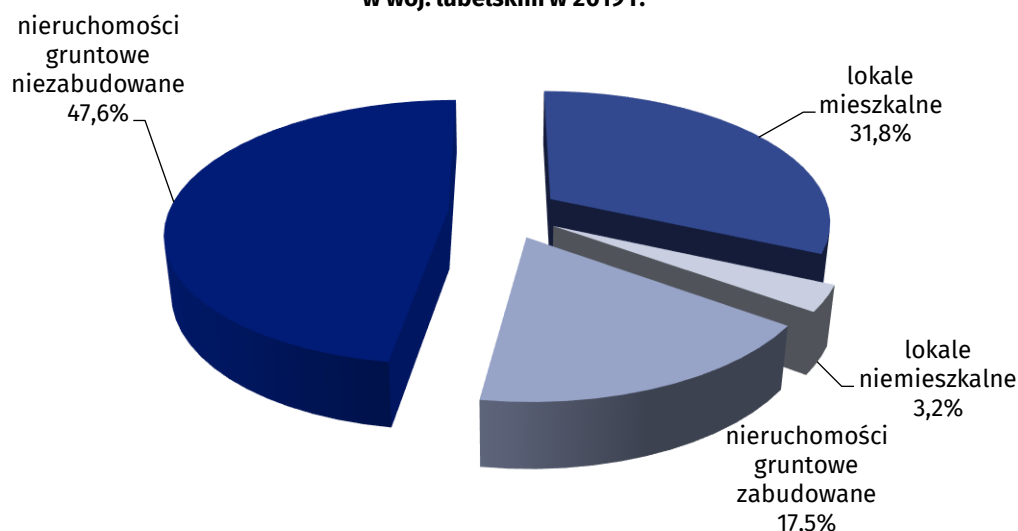


Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast

W 2019 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 45,6% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (60,0%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na ostatnim 16 miejscu. Niewiele większy udział transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich miało województwo świętokrzyskie (47,3%). 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 zaliczały się województwa: śląskie 77,1% oraz dolnośląskie 66,6%. W przypadku tych województw, tak wysoki wskaźnik związany jest z dużą urbanizacją tych terenów.

W 2019 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący niecałe 50%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (11,2 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi - ponad 30% (7,5 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - ponad 17% (4,1 tys.) i lokalami niemieszkalnymi - ponad 3% (0,7 tys.).

**Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2019 r.**

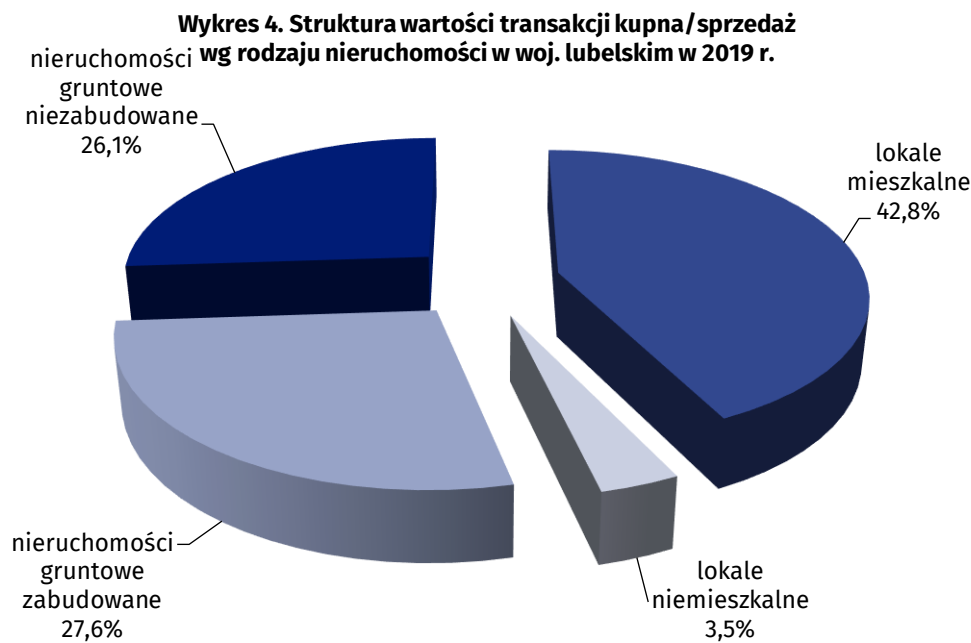


70% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 12,7 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 12,9 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły prawie ponad dwie trzecie (69,6%) 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 gospo-

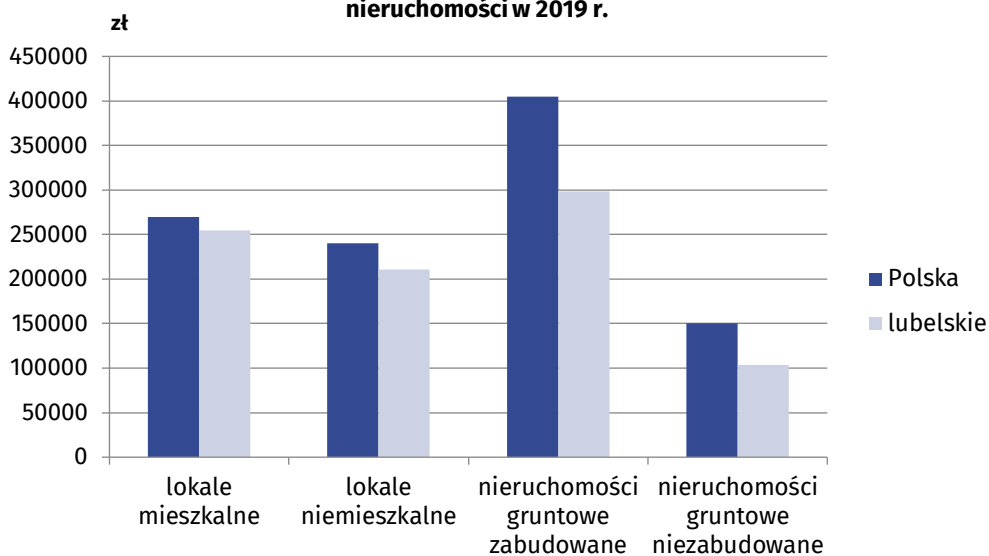
darstw rolnych. Gospodarstwa o powierzchni do 5 ha stanowiły w województwie lubelskim ponad połowę (52,4%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha - ponad trzy czwarte (78,9%), przy czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8,43 ha. Średnia dla Polski sięgała 10,45 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 29,23 ha, natomiast dla woj. małopolskiego - tylko 4,07 ha.

W 2019 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 4,43 mld zł, co stanowiło 4,0% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 250 tys. (254 254 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 210 tys. (210 780 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych prawie 300 tys. (298 494 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 100 tys. (103 326 zł).

**Wykres 5. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2019 r.**

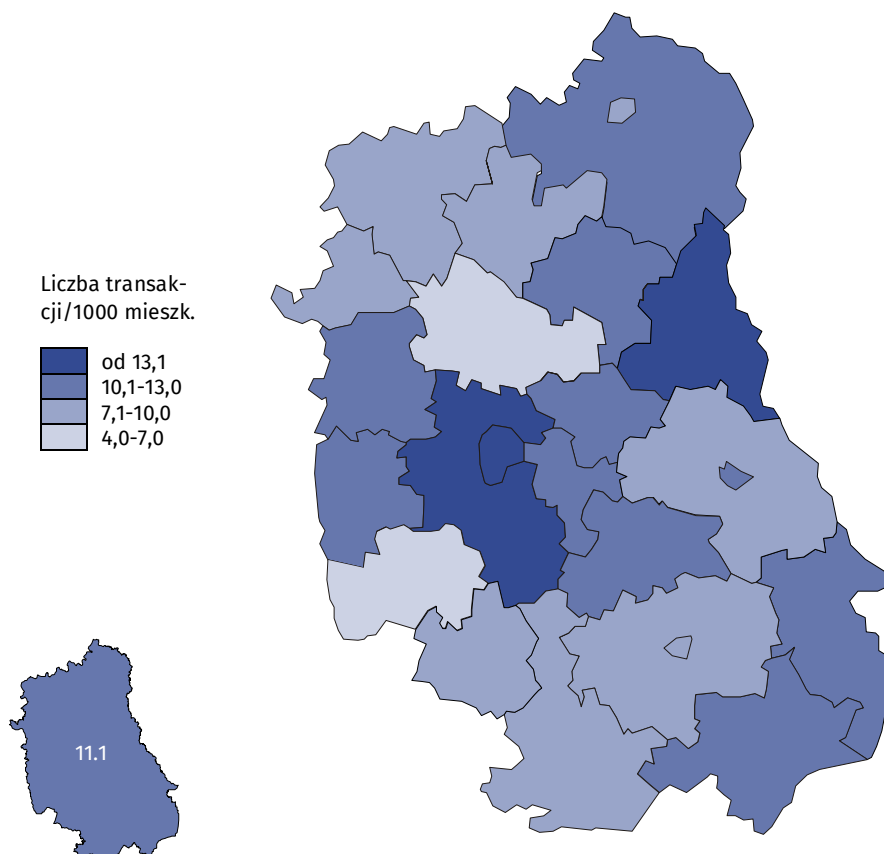


Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 94,2% średniej w kraju, natomiast dla nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła około 70% średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2019 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 5456 transakcji (23,2%), a w powiecie lubelskim 2474 (10,5%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (356) oraz janowskim (360).

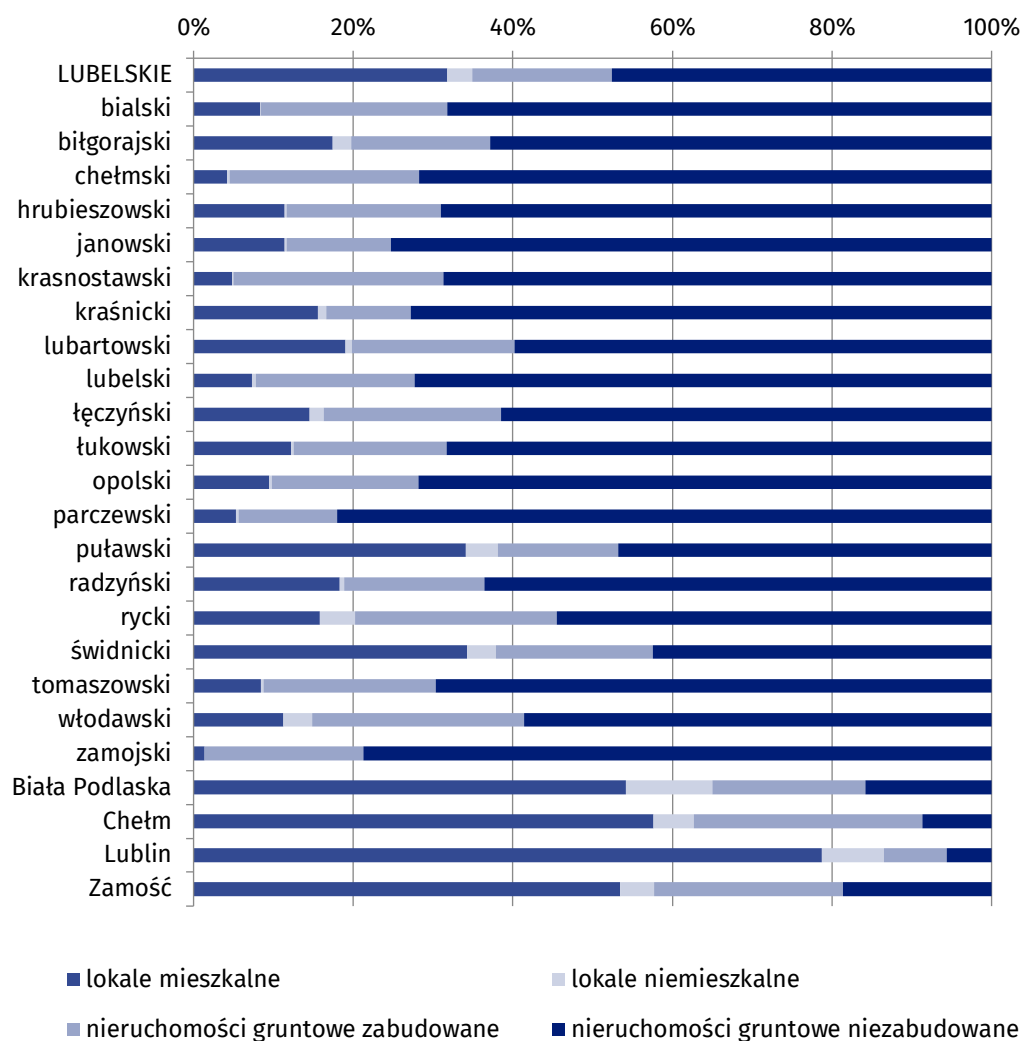
Odmiennie prezentuje się rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zawarto w powiecie włodawskim (17,6), Lublinie (16,1) i powiecie lubelskim (16,0), najmniej w powiecie kraśnickim (4,9).

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2019 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 mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 78,7%, w Chełmie 57,6%, w Białej Podlaskiej 54,2% i w Zamościu 53,5%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie parczewskim wyniósł 82,0%, w zamojskim 78,7% oraz w janowskim 75,3%. Wyjątkiem był powiat świdnicki i puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł odpowiednio 42,4% i 46,8%.

**Wykres 6. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2019 r.**

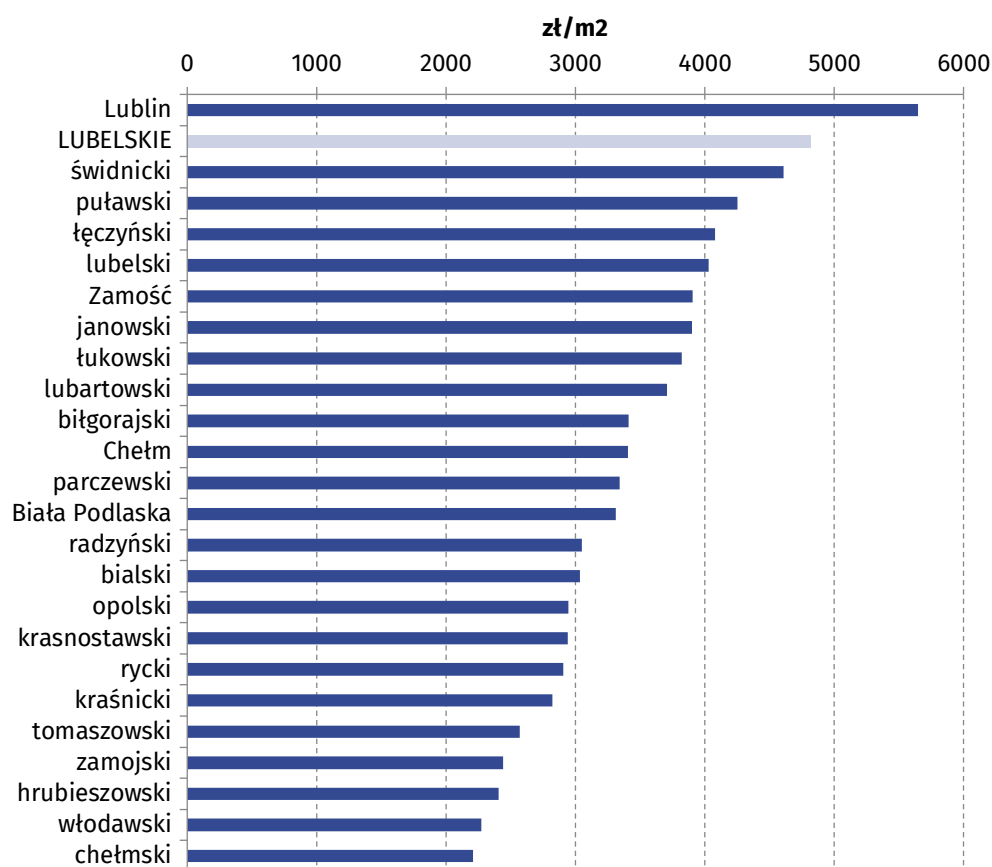


## Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych

W 2019 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 4,8 tys. zł (4818 zł) za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 215 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła ponad 5,5 tys. zł (5650 zł). Ceny wynoszące ponad 4000 zł/m<sup>2</sup> odnotowano w powiatach świdnickim, puławskim, łęczyńskim i lubelskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie chełmskim (2209 zł/m<sup>2</sup>) i włodawskim (2272 zł/m<sup>2</sup>). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2406 do 3904 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 Natęczowie, 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 2019 r.



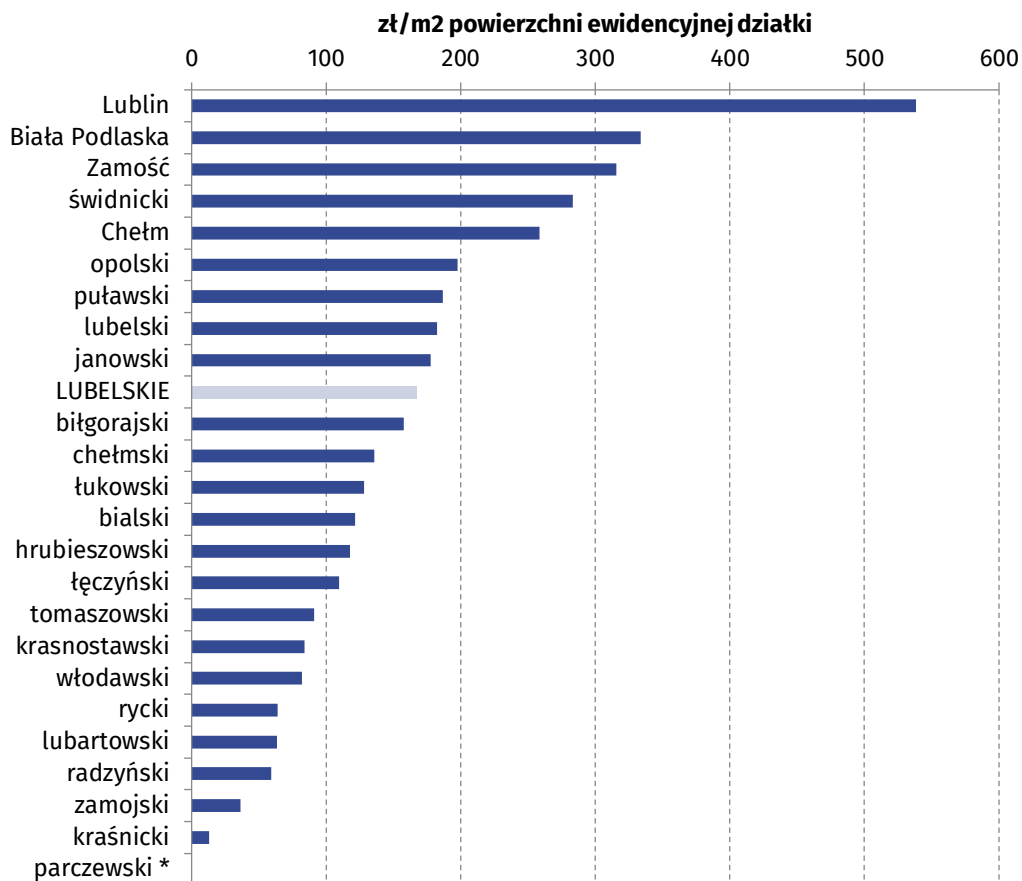
Lublin, jako główny ośrodek miejski województwa dominował nad innymi powiatami pod względem cen nieruchomości i miał wpływ na ceny w powiatach sąsiadujących tj. świdnickim i lubelskim

## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2019 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 167,1 zł/m<sup>2</sup> i była o 21,1 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano w Lublinie (538,2 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Białej Podlaskiej (333,5 zł/m<sup>2</sup>) i Zamościu (315,5 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie kraśnickim (13,2 zł/m<sup>2</sup>) i zamojskim (36,2 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 2019 r.**



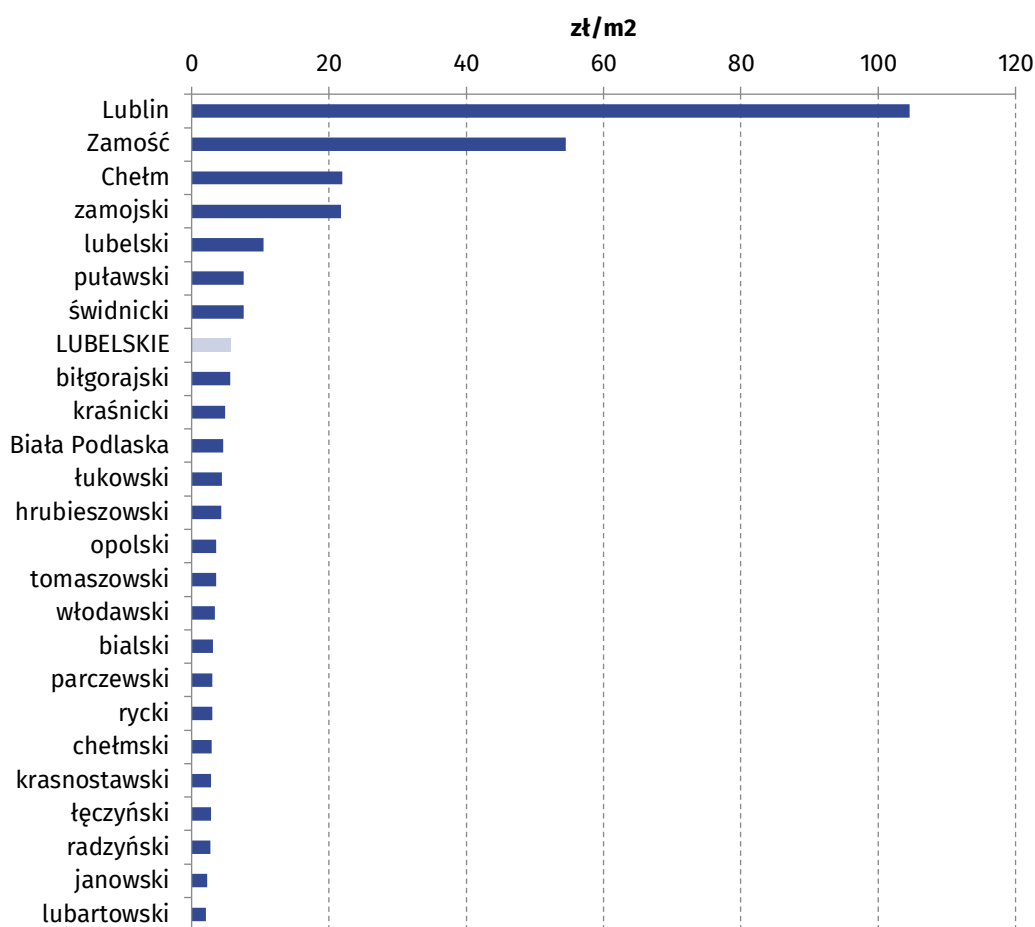
\*brak transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi

## Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych

Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2019 r. wyniosła 11,8 zł za 1m<sup>2</sup> działki i była prawie trzykrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (104,6 zł/m<sup>2</sup>). Wysokie ceny notowano również w Zamościu (54,5 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości rolne niezabudowane zanotowano w powiecie lubartowskim (2,1 zł/m<sup>2</sup>), janowskim (2,3 zł/m<sup>2</sup>) i radzyńskim (2,7 zł/m<sup>2</sup>). Wysoka cena użytków rolnych w miastach na prawach powiatu: Lublinie, Zamościu i Chełmie wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz możliwości zmiany ich przeznaczenia.

Województwo lubelskie ze średnią ceną nieruchomości rolnych niezabudowanych wynoszącą 5,7 zł/m<sup>2</sup> uplasowało się na 13 miejscu w kraju


**Wykres 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w 2019 r.**







Opracowanie merytoryczne:  
**Urząd Statystyczny w Lublinie**  
**Dyrektor Krzysztof Markowski**  
Tel: 81 533 20 51

Rozpowszechnianie:  
**Informatorium**  
**Osoba ds. kontaktów z mediami**  
**Elżbieta Łoś**  
Tel: 81 465 20 28  
e-mail: [E.Los@stat.gov.pl](mailto:E.Los@stat.gov.pl)

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

 @LUBLIN\_STAT

 @GlownyUrzadStatystyczny

#### **Powiązane opracowania**

[Obrót nieruchomościami w 2019 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](#)