

Obrót nieruchomościami w województwie lubelskim w 2020 roku

30.09.2021 r.

Obserwuje się nieznaczny spadek ogólnej liczby transakcji w województwie lubelskim

↑12,2%

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

W 2020 r. w województwie lubelskim zawarto 26745 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5,3% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2019 liczba transakcji wzrosła o 12,2%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

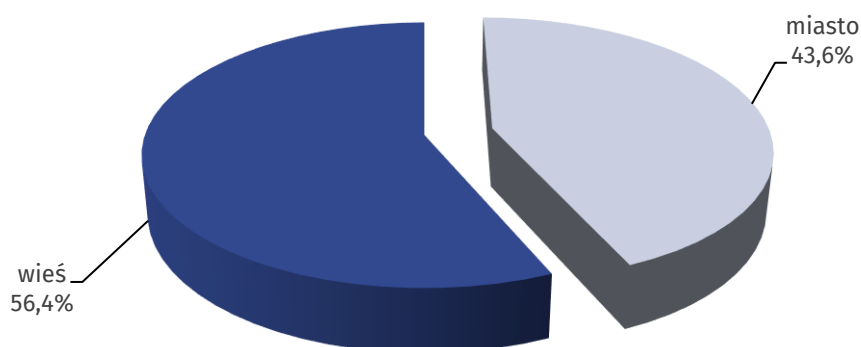
Zdecydowana większość transakcji 97,0% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 3,0% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 95,1%.

Wykres 1. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wg formy obrotu w woj. lubelskim w 2020 r.



W Polsce udział sprzedaży bezprzetargowej wyniósł 2,6%, a przetargowej 2,3% 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 2020 r.

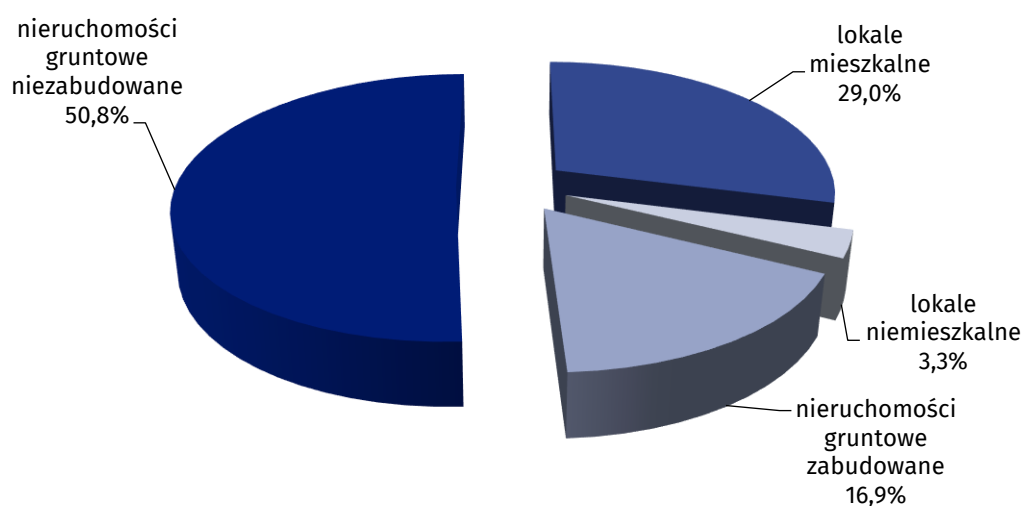


Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast

W 2020 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 43,6% miasta. Struktura transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (55,0%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na przedostatnim 15 miejscu, przed województwem wielkopolskim. Niewiele większy udział transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich miało województwo świętokrzyskie (44,4%). 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 zaliczały się województwa: śląskie 75,2% oraz lubuskie 61,3%.

W 2020 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 50%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (13,6 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi - niecate 30% (7,8 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - niecate 17% (4,5 tys.) i lokalami niemieszkalnymi - ponad 3% (0,8 tys.).

Wykres 3. Struktura ilości transakcji kupna/sprzedaży wg rodzaju nieruchomości w woj. lubelskim w 2020 r.



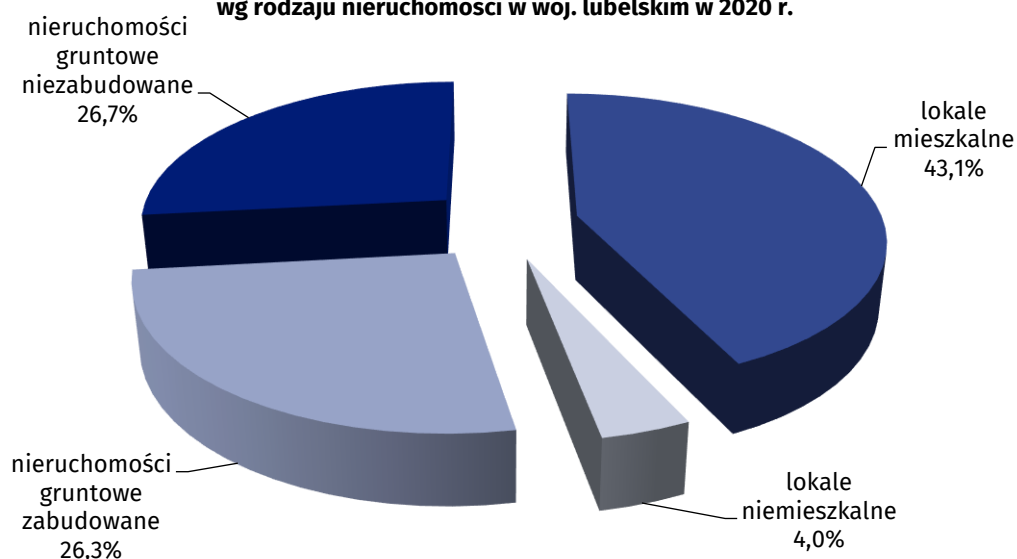
67% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 11,2 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 10,9 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 (67,0%) 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 (52,2%) ogółu gospodarstw rolnych, a do 10 ha - ponad trzy czwarte (78,3%), przy

czym przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosiła 8,5 ha. Średnia dla Polski sięgała 11,1 ha, a dla woj. zachodniopomorskiego aż 30,9 ha, natomiast dla woj. małopolskiego - tylko 4,3 ha.

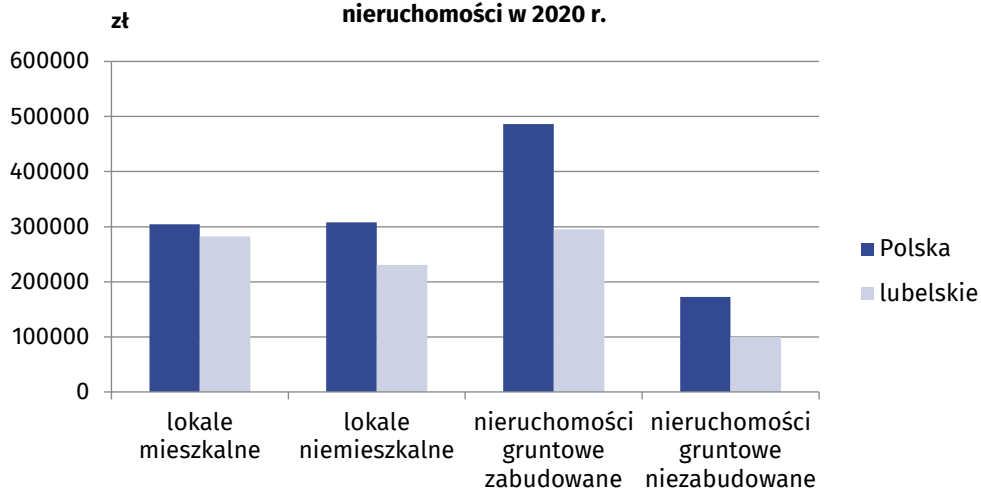
W 2020 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 5,09 mld zł, co stanowiło 3,6% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe zabudowane. Różnica pomiędzy 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 2020 r.



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 280 tys. (282 563 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 230 tys. (230 452 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych prawie 300 tys. (295 235 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 100 tys. (100 027 zł).

Wykres 5. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2020 r.

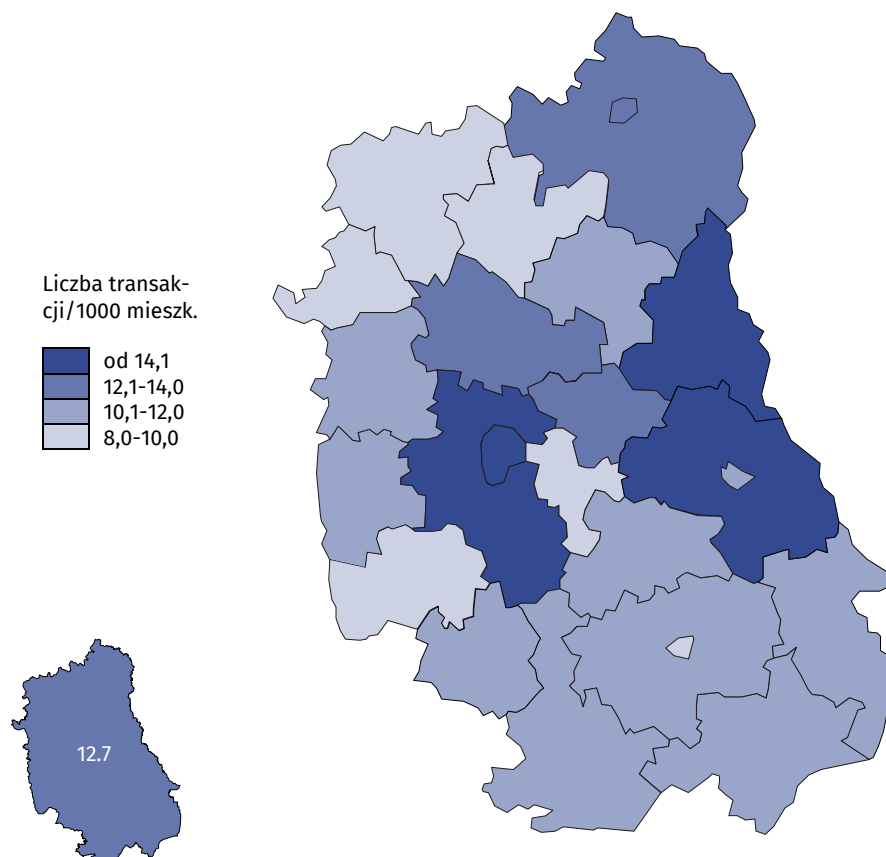


Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 92,8% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 74,8% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła około 60% średniej w kraju.

Roźmieszczenie przestrzenne zawartych w 2020 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 26 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 5834 transakcji (21,8%), a w powiecie lubelskim 2524 (9,4%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (379) oraz ryckim (481).

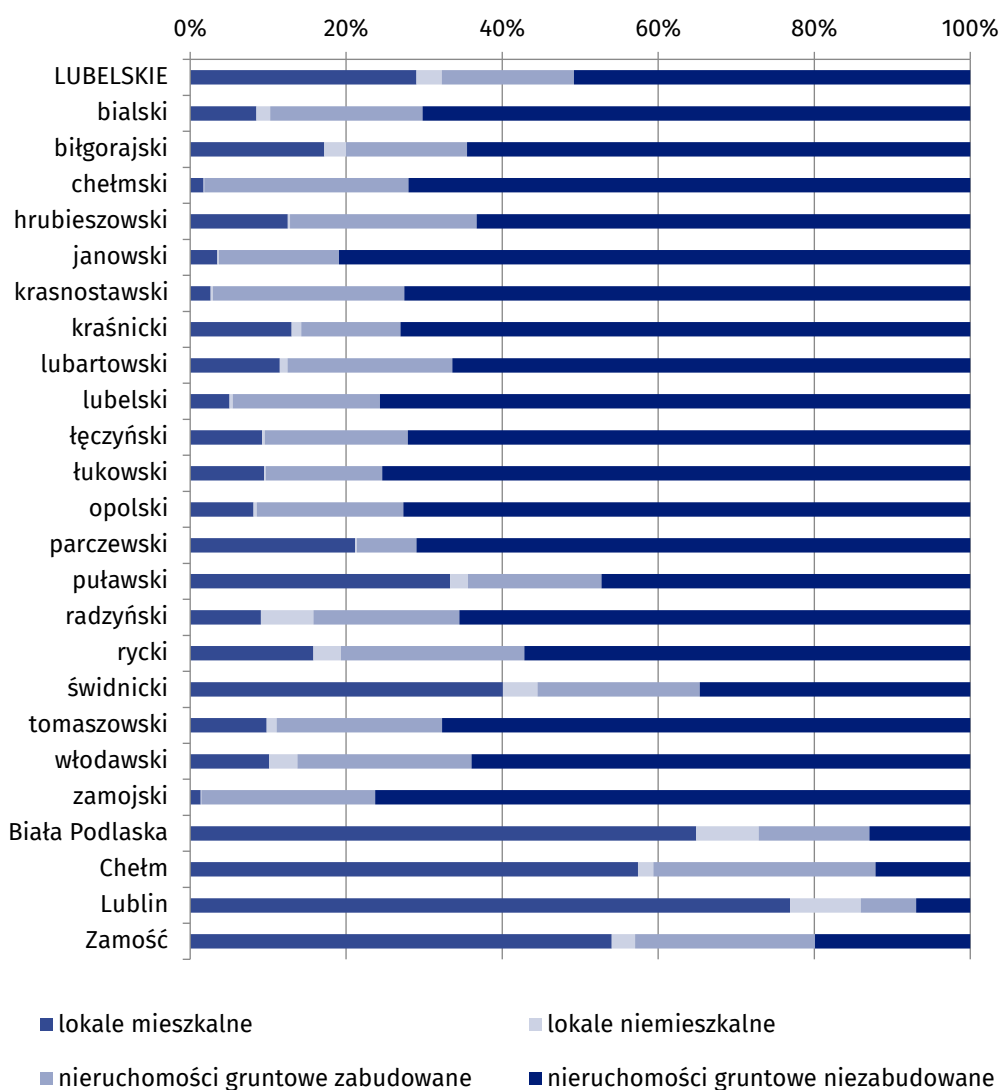
Odmienne prezentuje się roźmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zawarto w powiecie włodawskim (23,2), Lublinie i powiecie chełmskim (17,2) oraz lubelskim (16,2), najmniej w powiecie świdnickim (8,2).

Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w województwie lubelskim w 2020 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 76,9%, w Białej Podlaskiej 64,9%, w Chełmie 57,4% i w Zamościu 54,0%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 80,9%, w zamojskim 76,3%. Wyjątkiem był powiat świdnicki i puławski, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł odpowiednio 34,7% i 47,3%.

Wykres 6. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w województwie lubelskim w 2020 r.

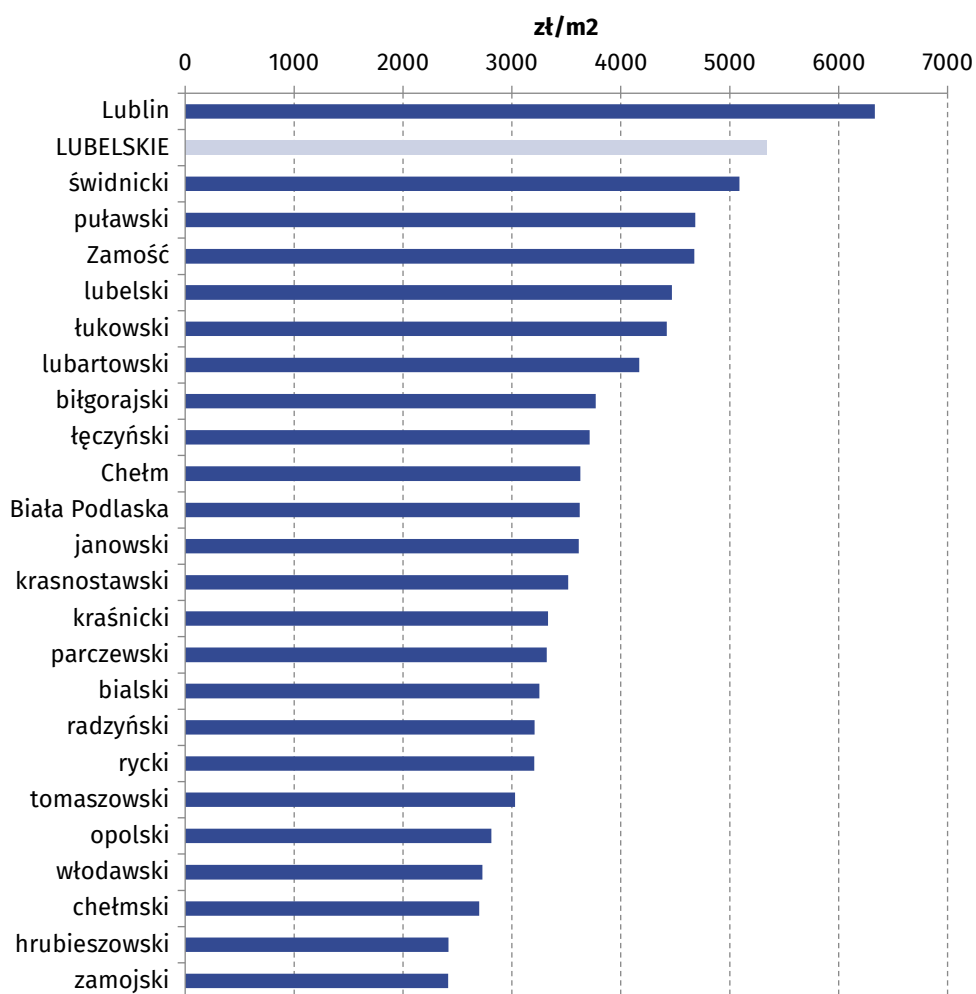


Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych

W 2020 r. w województwie lubelskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych na wolnym rynku wyniosła ponad 5,3 tys. zł (5338 zł) za 1 m² lokalu i była o 331 zł niższa od średniej krajowej. Najwięcej za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić w Lublinie, gdzie średnia cena 1 m² wyniosła ponad 6,3 tys. zł (6332 zł). Ceny wynoszące ponad 5000 zł/m² odnotowano w powiecie świdnickim, ponad 4000 zł/m² w powiecie puławskim, Zamościu, powiecie lubelskim, łukowskim i lubartowskim. Natomiast najniższe ceny zanotowano w powiecie zamojskim (2414 zł/m²) i hrubieszowskim (2419 zł/m²). Ceny lokali mieszkalnych w pozostałych powiatach wahały się od 2701 do 3771 zł/m². 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, mieście o dużym potencjale gospodarczym oraz Kazimierzu Dolnym i Nałęczowie, ośrodkach turystycznych o znaczeniu krajowym.

Najwyższe ceny w województwie osiągały mieszkania 1 izbowe 7257 zł/m²

Wykres 7. Średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na wolnym rynku w 2020 r.



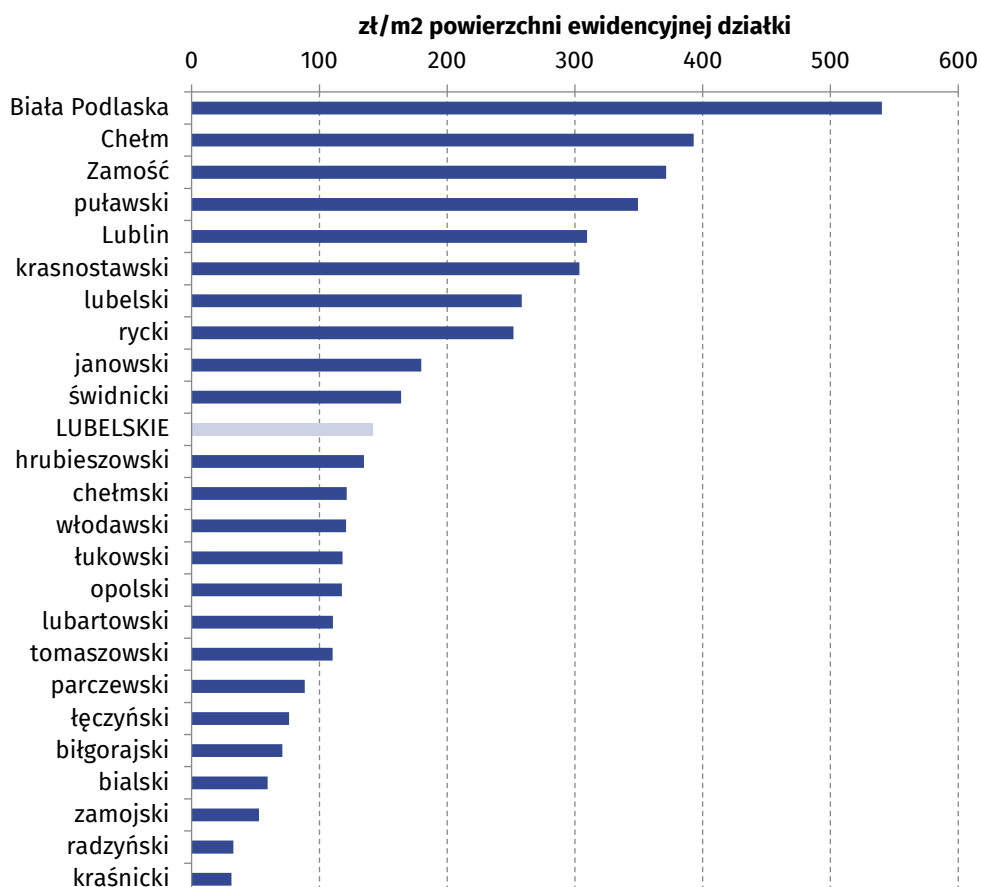
Lublin, jako główny ośrodek miejski województwa dominował nad innymi powiatami pod względem cen nieruchomości i miał wpływ na ceny w powiatach sąsiadujących tj. świdnickim i lubelskim

Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W 2020 r. średnia cena na wolnym rynku w województwie lubelskim wyniosła 141,6 zł/m² i była o 80,6 zł niższa od średniej krajowej. Najwyższą cenę zanotowano Białej Podlaskiej (540,3 zł/m²). Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Chełmie (393,0 zł/m²) i Zamości (371,3 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi odnotowano w powiecie kraśnickim (31,3 zł/m²) i radzyńskim (32,7 zł/m²).

Cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi podawana jest w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ewidencyjnej działki

Wykres 8. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na wolnym rynku w 2020 r.

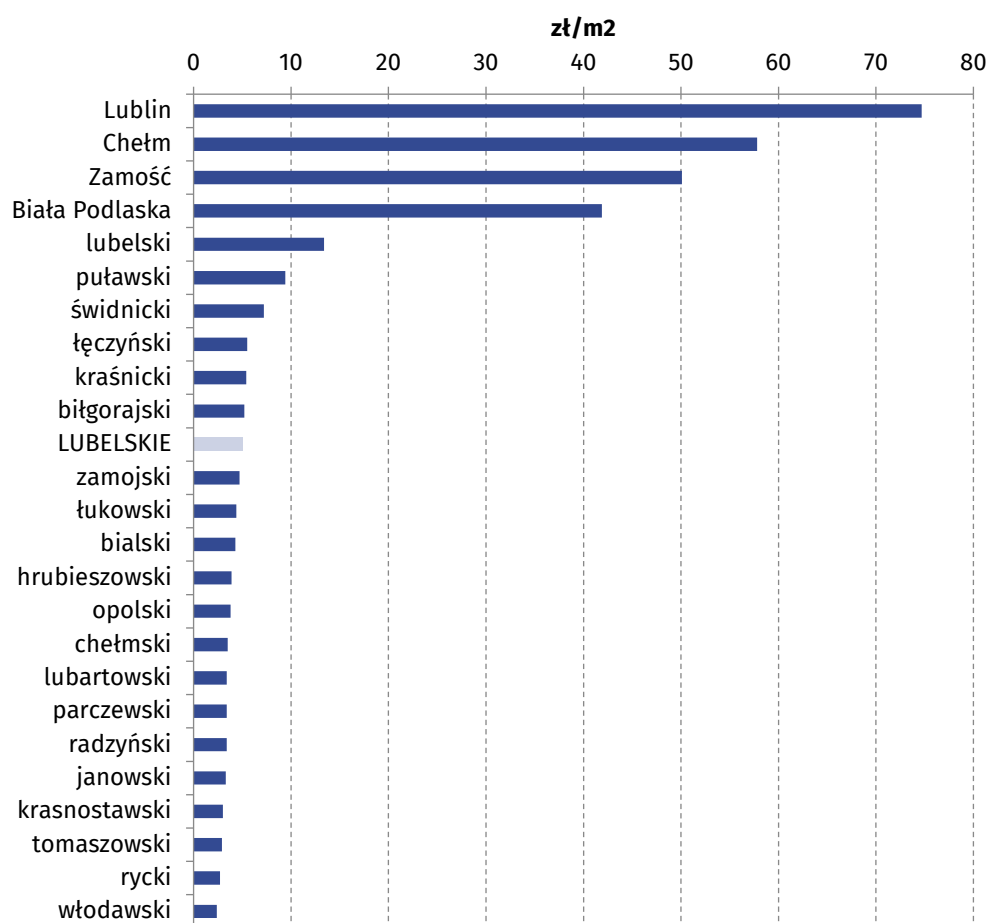


Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych

Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w województwie lubelskim w 2020 r. wyniosła 5,1 zł za 1m² działki i była prawie trzykrotnie niższa od średniej krajowej. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie lubelskim odnotowano w Lublinie (74,7 zł/m²). Wysokie ceny notowano również w pozostałych miastach na prawach powiatu (ponad 40,0 zł/m²). Natomiast najniższe ceny za nieruchomości rolne niezabudowane zanotowano w powiecie włodawskim (2,4 zł/m²), ryckim (2,7 zł/m²) i tomaszowskim (2,9 zł/m²). Wysoka cena użytków rolnych w miastach na prawach powiatu: Lublinie, Chełmie, Zamościu i Białej Podlaskiej wynikała z lokalizacji tych nieruchomości w samym mieście oraz możliwości zmiany ich przeznaczenia.

Województwo lubelskie ze średnią ceną nieruchomości rolnych niezabudowanych wynoszącą 5,1 zł/m² uplasowało się na ostatnim, 16 miejscu w kraju


Wykres 9. Średnie ceny transakcyjne nieruchomości rolnych niezabudowanych na wolnym rynku w 2020 r.




Opracowanie merytoryczne:
Urząd Statystyczny w Lublinie
Dyrektor Krzysztof Markowski
Tel: 81 533 20 52
e-mail: sekretariatuslub@stat.gov.pl

Rzeczoznawstwo:
Informatorium
Osoba ds. kontaktów z mediami
Elżbieta Łoś
Tel: 81 465 20 28
e-mail: E.Los@stat.gov.pl

 www.lublin.stat.gov.pl

 @LUBLIN_STAT

 @GlownyUrzadStatystyczny

Powiązane opracowania

[Obrót nieruchomościami w 2020 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](#)