

Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2018 r.

20.09.2019 r.

↑ 8,2%

wzrost liczby transakcji
kupna/sprzedaży nieruchomości
w porównaniu z 2017 r.

W 2018 r. zawarto 10638 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o wartości 1760,5 mln zł. W porównaniu z 2017 r. odnotowano wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości oraz ich wartości odpowiednio: o 8,2% i o 11,9%.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości zabudowanych odnotowano wzrost wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości

W województwie opolskim w 2018 r. zawarto 10638 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, tj. o 8,2% więcej niż przed rokiem. Wartość transakcji była wyższa o 11,9% w stosunku do 2017 r. i wynosiła 1760,5 mln zł. Większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości została zawarta w miastach (54,7% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami), a ich wartość stanowiła 67,0% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w wymiarze ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio: 69,2% i 55,2%), natomiast poza granicami miast dominowały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (odpowiednio: 91,1% i 92,7%).

W 2018 r. ponad połowa transakcji kupna/sprzedaży dotyczyła nieruchomości położonych w granicach miast

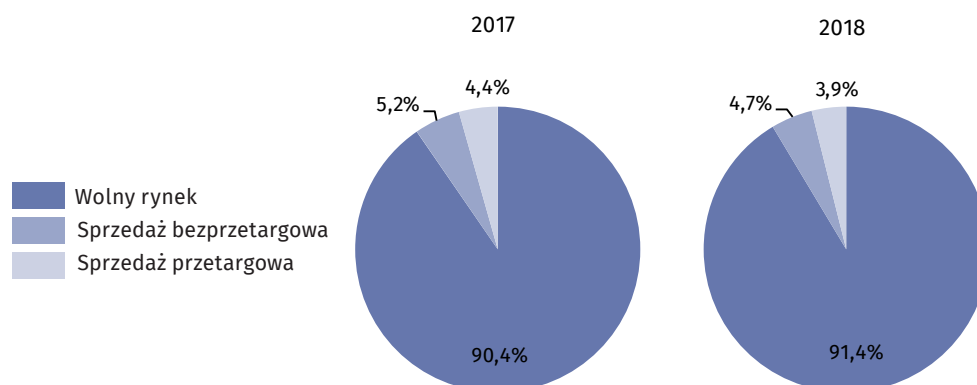
Tablica 1. Obrót nieruchomościami

Wyszczególnienie	Liczba transakcji			Wartość transakcji		
	2017	2018	2017=100	2017	2018	2017=100
	w szt.			w mln zł		
O G Ó Ł E M	9833	10638	108,2	1573,4	1760,5	111,9
Nieruchomości lokalowe	3999	4459	111,5	558,8	693,3	124,1
Nieruchomości gruntowe zabudowane ^a	1897	2135	112,5	541,3	604,2	111,6
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	3937	4044	102,7	473,3	463,0	97,8

a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

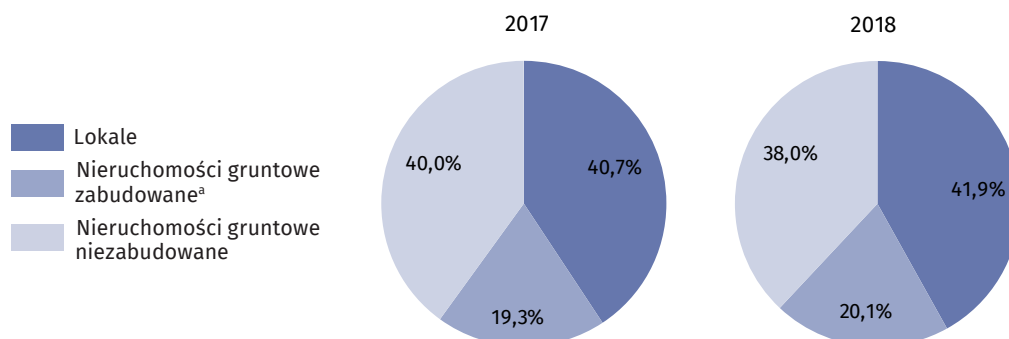
W 2018 r. większość transakcji (91,4%) została zawarta na wolnym rynku, a tylko 8,6% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W porównaniu z 2017 r. odnotowano wzrost o 1,0 p. proc. udziału transakcji zawartych na wolnym rynku.

Wykres 1. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według formy obrotu



Wśród transakcji kupna/sprzedaży największy udział w 2018 r. miały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi – 41,9%, następnie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 38,0% oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 20,1%. W odniesieniu do 2017 r. odnotowano wzrost udziału transakcji lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (o 1,2 p. proc.) oraz nieruchomościami zabudowanymi (o 0,8 p. proc.), a spadek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi (o 2,0 p. proc.).

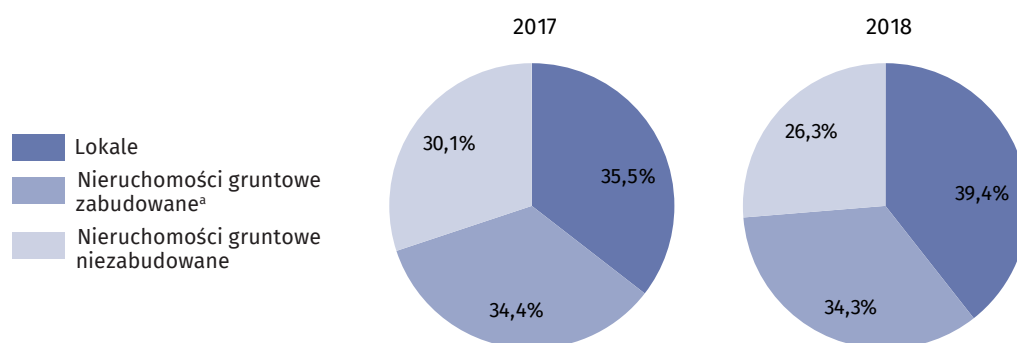
Wykres 2. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości



a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Największy udział w wartości transakcji kupna/sprzedaży w 2018 r. miały transakcje nieruchomościami lokalowymi, które stanowiły 39,4% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych osiągnął poziom 34,3%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 26,3%. W relacji do 2017 r. odnotowano wzrost udziału wartości nieruchomości lokalowych (o 3,9 p. proc.), natomiast największy spadek – nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 3,8 p. proc.).

Wykres 3. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości

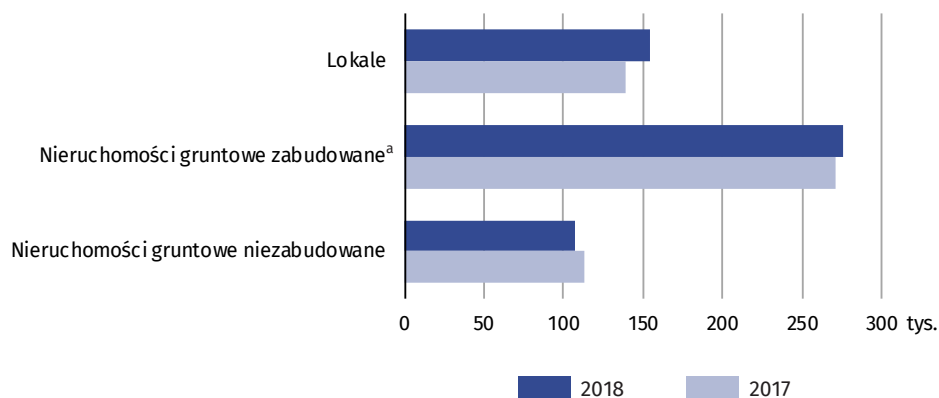


a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie opolskim w 2018 r. dla lokali wynosiła – 153960 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych – 275895 zł, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 107181 zł.

Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w 2018 r. dotyczyła nieruchomości gruntowych zabudowanych

Wykres 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości



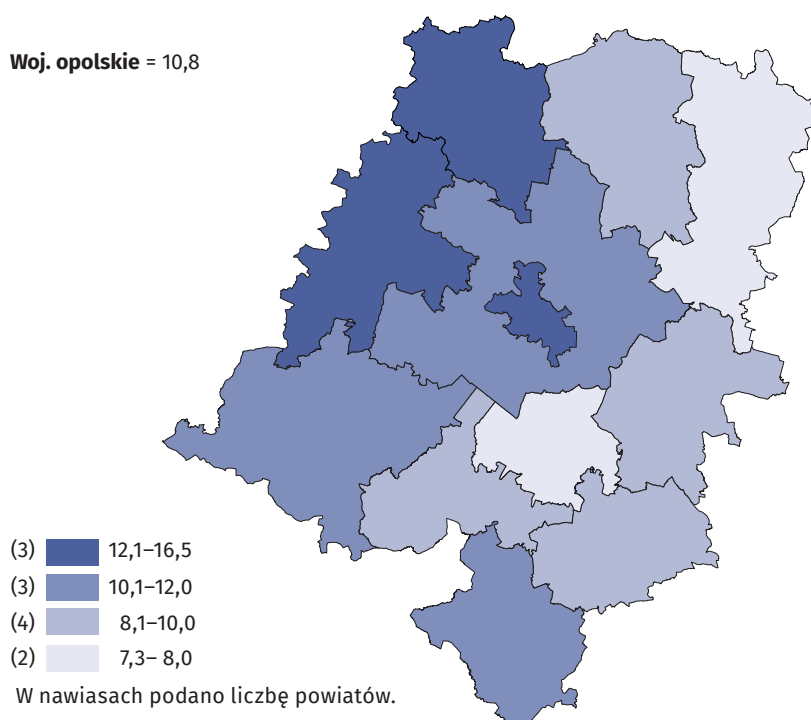
a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowano w m. Opolu (1947) oraz powiatach: nyskim i opolskim (odpowiednio: 1466 i 1287), a najmniej w powiatach: prudnickim (469), krapkowickim (471) oraz oleskim (482). Wartość transakcji przeprowadzonych w m. Opolu oraz powiecie nyskim i opolskim stanowiła 54,7% całkowitej wartości transakcji dokonanych w województwie.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w województwie opolskim w 2018 r. kształtowała się na poziomie 10,8. Pod tym względem najwięcej transakcji przeprowadzono w powiecie namysłowskim (16,5) oraz m. Opolu (15,2), najmniej natomiast w powiatach: krapkowickim (7,3) i oleskim (7,4).

W województwie opolskim na 1000 ludności odnotowano ok. 11 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości na 1000 ludności w 2018 r.



Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości powiatów województwa opolskiego przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi i najwyższy ich udział odnotowano w powiecie oleskim (87,8%) oraz opolskim (83,1%). Wyższy udział transakcji lokalami wystąpił jedynie w m. Opolu (73,5%) oraz powiecie brzeskim (50,9%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji również przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi. Największy udział nieruchomości gruntowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w powiecie oleskim – 90,8%. Jedynie w m. Opolu w strukturze wartości przeważały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych (62,0%).

Transakcje kupna/sprzedaży lokali

W 2018 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wynosiła 4459, tj. o 11,5% więcej niż w 2017 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 4503 lokale. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 693,3 mln zł, tj. więcej o 24,1% niż w 2017 r.

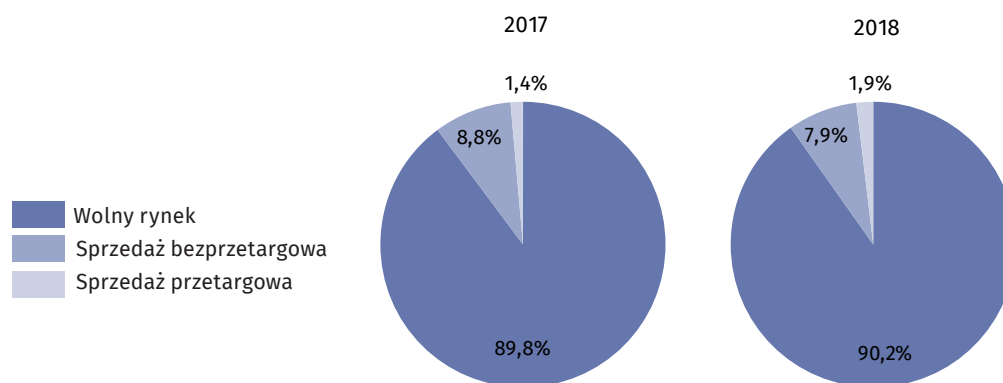
Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2018 r. obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 91,1% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, a 94,8% w ujęciu wartościowym.

W 2018 r. w porównaniu z rokiem poprzednim liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosła o 13,9%, a ich wartość o 26,6%. W przypadku lokali niemieszkalnych, odnotowano spadek liczby transakcji (o 8,3%) przy jednoczesnym spadku wartości ich sprzedaży o 9,4% w stosunku do 2017 r.

Największy udział wśród sprzedanych lokali mieszkalnych w 2018 r. miały lokale 3-izbowe (45,1%; wzrost o 1,0 p. proc. w porównaniu z 2017 r.) oraz 4-izbowe i większe (28,9%; spadek o 3,2 p. proc.).

W 2018 r. zdecydowana większość transakcji lokalami mieszkalnymi zawarta została na wolnym rynku. Rynek ten skupiał 90,2% liczby i 95,7% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. W sprzedaży bezprzetargowej zarejestrowano 7,9% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby zawartych transakcji i 2,9% obrotów lokalami mieszkalnymi względem wartości zawartych transakcji.

Wykres 5. Struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według formy obrotu



W 2018 r. w województwie opolskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych wynosiła 2955 zł za 1 m² lokalu i była o 316 zł wyższa niż w 2017 r., a na wolnym rynku – 3136 zł za 1 m² lokalu, tj. więcej o 311 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny osiągały mieszkania 1-izbowe – 3699, zł/m², a najniższe – 4-izbowe i większe (2640 zł/m²). Najwięcej za lokal mieszkalny sprzedany na wolnym rynku trzeba było zapłacić w m. Opolu, gdzie średnia cena 1 m² wynosiła 4517 zł i powiecie namysłowskim (2891 zł/m²), a najmniej w powiatach: prudnickim (1542 zł/m²) oraz głubczyckim (1583 zł/m²).

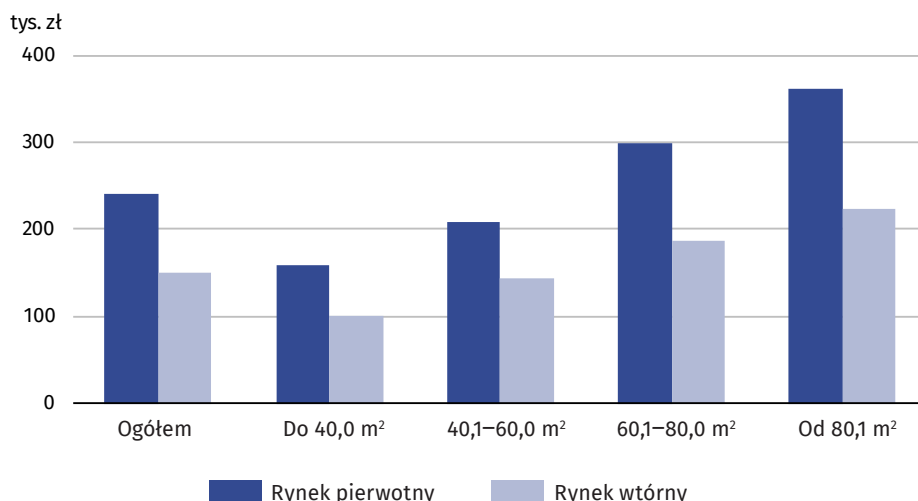
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych (sprzedaż na wolnym rynku i przetargowa) miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 89,9% obrotu w ujęciu ilościowym i 93,8% w ujęciu wartościowym. W 2018 r. na rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (79,0% liczby i 70,1% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, dominowały lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m². Ich udział w liczbie zrealizowanych transakcji na rynku pierwotnym wynosił 44,8%, a wtórnym 46,6%. Pod względem wartości transakcji stanowiły z kolei 38,7% na rynku pierwotnym i 44,9% na rynku wtórnym. Najmniejszy udział w strukturze liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym miały lokale mieszkalne o powierzchni większej od 80,1 m² (odpowiednio: 6,2% i 8,6%).

Ponad 91% transakcji kupna/sprzedaży lokali dotyczyło lokali mieszkalnych

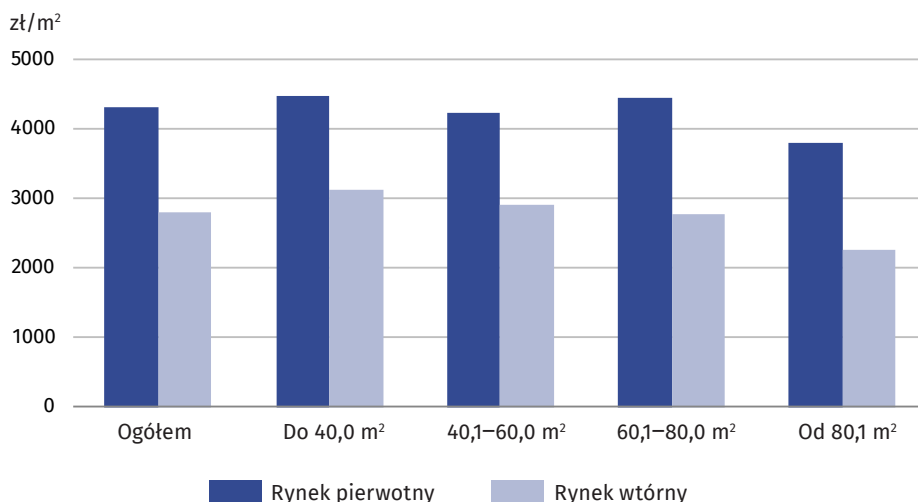
W 2018 r. średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ukształtowała się na poziomie 2855 zł/m²

Wykres 6. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2018 r.



W 2018 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 241501 zł, a na rynku wtórnym – 149832 zł. Najwyższe średnie ceny lokalu mieszkalnego sprzedanego zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 80 m² (odpowiednio: 362424 zł i 223323 zł).

Wykres 7. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2018 r.



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 4296 zł, a na rynku wtórnym – 2790 zł. Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zaobserwowano wśród mieszkań o powierzchni do 40 m².

Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2018 r. stanowiła 93,7% w odniesieniu do liczby i 91,8% w odniesieniu do wartości transakcji.

Średnia cena transakcyjna lokalu niemieszkalnego w 2018 r. wynosiła 1763 zł za 1 m² i obniżyła się o 688 zł w stosunku do 2017 r. Na wolnym rynku średnia cena 1 m² lokalu niemieszkalnego wynosiła 2252 zł, tj. o 244 zł mniej niż przed rokiem. Najwyższe ceny lokali niemieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku zanotowano w powiecie prudnickim i m. Opolu odpowiednio: 3991 zł/m² i 3664 zł/m², najniższe natomiast w powiatach: krapkowickim – 884 zł/m² oraz opolskim – 1029 zł/m².

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych

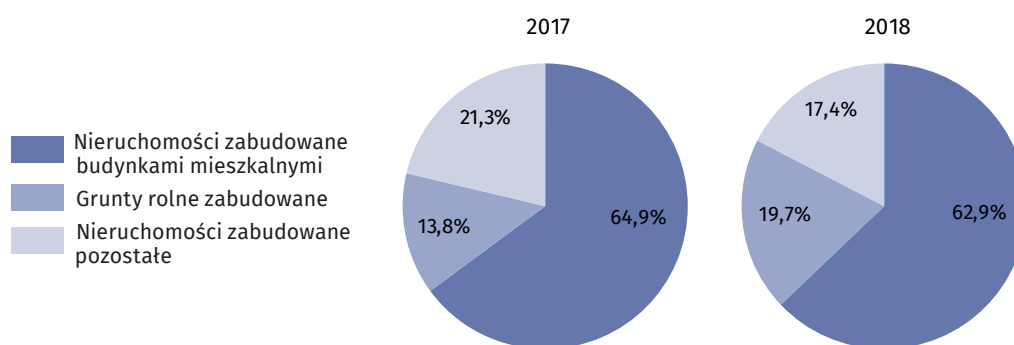
W 2018 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (łącznie z nieruchomościami budynkowymi) wynosiła 6179, tj. o 5,9% więcej niż w 2017 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 6510 nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 1067,2 mln zł i było to o 5,2% więcej niż przed rokiem.

Wśród nieruchomości gruntowych największy udział pod względem ilościowym stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 65,4%, natomiast wartościowym – nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (56,6%).

W 2018 r. największy udział w obrocie nieruchomościami zabudowanymi miały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (62,9%), jak i wartościowym (55,2%).

Dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 95,4% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 98,0% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż przetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio: 2,3% i 1,5% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

Wykres 8. Struktura sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych^a według rodzaju



a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2018 r. wynosiła 224,0 zł za 1 m² i była wyższa o 67,3 zł niż w 2017 r. Najwyższą cenę zanotowano w m. Opolu (629,0 zł/m²) i powiecie kędzierzyńsko-kozielskim (313,2 zł/m²), natomiast najniższe ceny odnotowano w powiatach: głubczyckim (121,9 zł/m²) i strzeleckim (133,8 zł/m²).

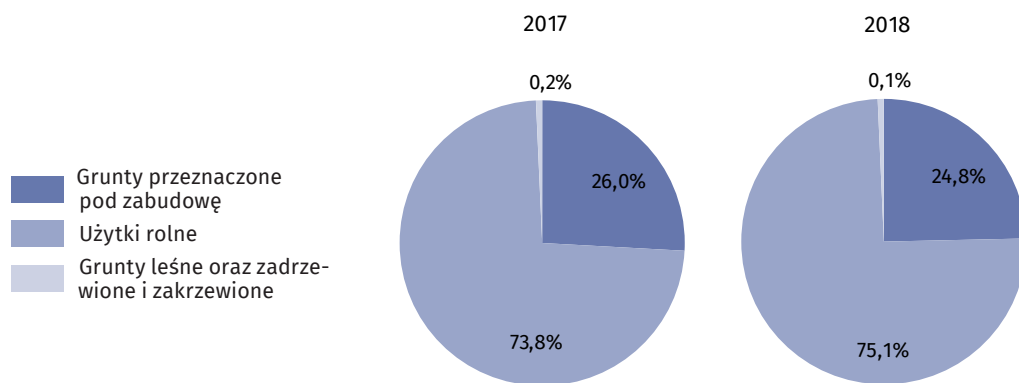
Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym w 2018 r. miały użytki rolne – 75,1%, które jednocześnie stanowiły 73,1% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami niezabudowanymi.

W 2018 r. dominującą formą obrotu użytkami rolnymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 92,1% i 93,6% obrotu użytkami rolnymi w województwie. Najmniejszy udział w obrocie użytkami rolnymi pod względem ilości i wartości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio: 1,6% i 0,7%.

Ponad 58% transakcji kupna/sprzedaży stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi

Największy udział wśród sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zarówno pod względem ilościowym, jak i wartościowym stanowiły użytki rolne

Wykres 9. Struktura transakcji sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzaju



Średnia cena transakcyjna użytków rolnych w województwie opolskim w 2018 r. wynosiła 8,4 zł za 1 m² działki (38,5 zł/m² w granicach miast i 6,5 zł/m² poza granicami miast) i była wyższa o 0,1 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny użytków rolnych odnotowano w m. Opolu (82,1 zł/m²) i powiecie krapkowickim (14,1 zł/m²), natomiast najniższe w powiatach: oleskim i opolskim (po 4,2 zł/m²).

Opracowanie merytoryczne:

Opolski Ośrodek Badań Regionalnych

Tel: 77 423 10 01, 510 993 208

e-mail: m.molodowicz@stat.gov.pl

Rozpowszechnianie:

Informatorium

Tel: 77 423 10 00, 510 993 218

e-mail: sekretariatUSopl@stat.gov.pl



www.opole.stat.gov.pl



[@opole_STAT](https://twitter.com/opole_STAT)



[@GlownyUrzadStatystyczny](https://www.facebook.com/GlownyUrzadStatystyczny)

Powiązane opracowania

[Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2017 r.](#)

Temat dostępny w bazach danych

[Bank Danych lokalnych – Rynek nieruchomości](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Obrót nieruchomościami](#)

[Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości](#)

[Lokal](#)