

# Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2021 r.

05.10.2022 r.

↑ **13,1%**

wzrost liczby transakcji  
kupna/sprzedaży nieruchomości  
w porównaniu z 2020 r.

W 2021 r. zawarto 13393 transakcji  
kupna/sprzedaży nieruchomości o wartości  
2938,7 mln zł. W porównaniu z 2020 r. największy  
wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży  
wystąpił w przypadku nieruchomości  
gruntowych niezabudowanych (o 26,3%).

## Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości

W województwie opolskim w 2021 r. zawarto 13393 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, tj. o 13,1% więcej niż przed rokiem. Wartość transakcji była wyższa o 30,6% w stosunku do 2020 r. i wynosiła 2938,7 mln zł. Większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości została zawarta w miastach (50,7% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami), a ich wartość stanowiła 60,8% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w wymiarze ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio: 66,6% i 55,8%), natomiast poza granicami miast dominowały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (odpowiednio: 92,1% i 93,5%).

W 2021 r. ponad połowa  
transakcji kupna/sprzedaży  
dotyczyła nieruchomości  
położonych w granicach miast

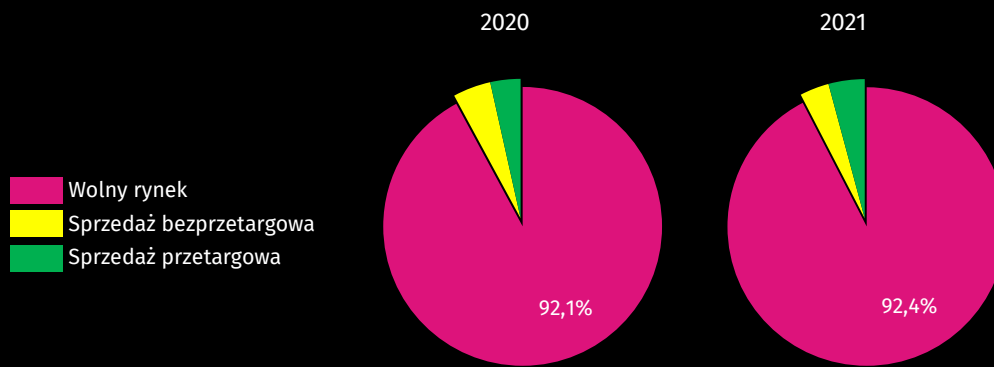
Tablica 1. Obrót nieruchomościami

Wyszczególnienie	2020	2021	2020=100	2020	2021	2020=100
	liczba transakcji w szt.	liczba transakcji w szt.		wartość transakcji w mln zł	wartość transakcji w mln zł	
<b>Ogółem</b>	<b>11845</b>	<b>13393</b>	<b>113,1</b>	<b>2250,2</b>	<b>2938,7</b>	<b>130,6</b>
Nieruchomości lokalowe	4993	5041	101,0	979,0	1071,9	109,5
Nieruchomości gruntowe zabudowane <sup>a</sup>	2307	2610	113,1	716,2	953,4	133,1
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	4545	5742	126,3	555,0	913,4	164,6

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

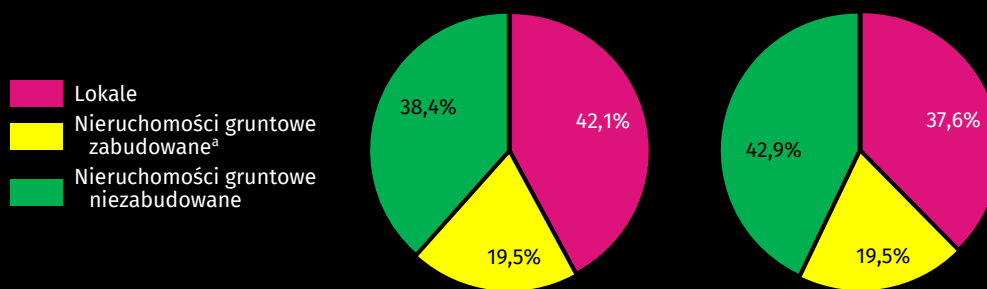
W 2021 r. większość transakcji (92,4%) została zawarta na wolnym rynku, a tylko 7,6% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W porównaniu z 2020 r. odnotowano wzrost udziału transakcji zawartych na wolnym rynku i w sprzedaży przetargowej (odpowiednio: o 0,3 p. proc. i o 0,7 p. proc.).

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



Wśród transakcji kupna/sprzedaży największy udział w 2021 r. miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 42,9%, następnie lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi – 37,6% oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 19,5%. W odniesieniu do 2020 r. odnotowano wzrost udziału transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (o 4,5 p. proc.), a spadek lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (o 4,5 p. proc.), natomiast udział transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi nie zmienił się.

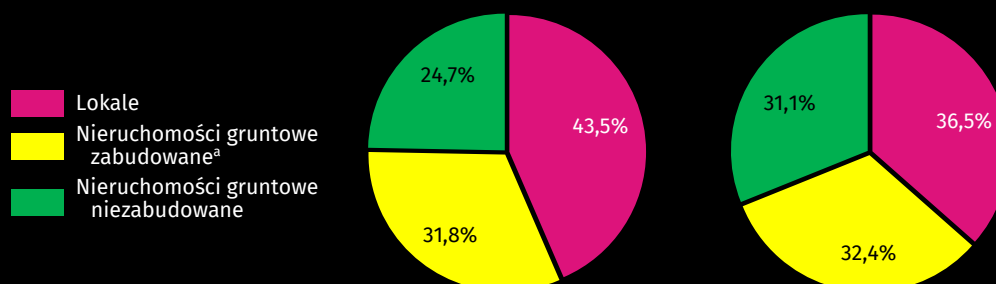
**Wykres 2. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości**



<sup>a</sup> Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Największy udział w wartości transakcji kupna/sprzedaży w 2021 r. miały transakcje nieruchomościami lokalowymi, które stanowiły 36,5% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych osiągnął poziom 32,4%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 31,1%. W relacji do 2020 r. odnotowano wzrost udziału wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 6,4 p. proc.) oraz zabudowanych (o 0,6 p. proc.), a spadek nieruchomości lokalowych (o 7,0 p. proc.).

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

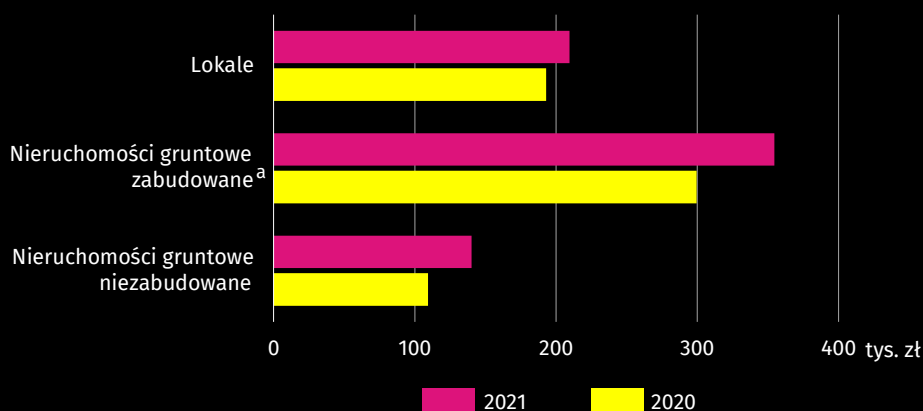


<sup>a</sup> Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie opolskim w 2021 r. dla lokali wynosiła – 209434 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych – 354561 zł, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 140194 zł.

Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w 2021 r. dotyczyła nieruchomości gruntowych zabudowanych

**Wykres 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości**



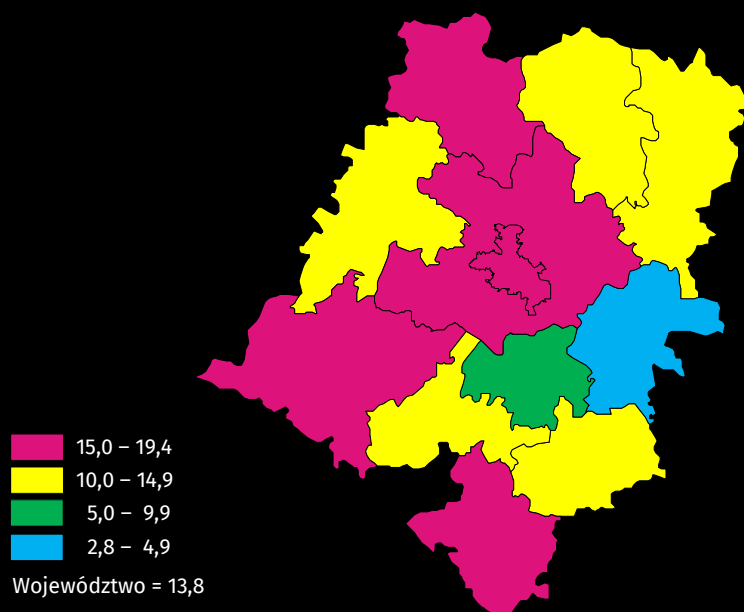
a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowano w m. Opolu (2227) oraz powiatach: nyskim i opolskim (odpowiednio: 2131 i 2035), a najmniej w powiatach: strzeleckim (208), krapkowickim (624) oraz oleskim (655). Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w m. Opolu oraz powiecie nyskim i opolskim stanowiła 54,8% całkowitej wartości transakcji dokonanych w województwie.

W województwie opolskim na 1000 ludności odnotowano ok. 14 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w 2021 r. w województwie opolskim kształtowała się na poziomie 13,8. Pod tym względem najwięcej transakcji przeprowadzono w powiecie namysłowskim (19,4) oraz m. Opolu (17,5), najmniej natomiast w powiatach: strzeleckim (2,8) i krapkowickim (9,9).

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości na 1000 ludności w 2021 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 (87,9%) oraz opolskim (87,6%). Wyższy udział transakcji lokalami wystąpił jedynie w m. Opolu (73,3%) oraz powiecie strzeleckim (55,3%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji również przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi. Największy udział nieruchomości gruntowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w powiecie prudnickim – 88,1%. Jedynie w powiecie strzeleckim oraz w m. Opolu w strukturze wartości przeważały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych (odpowiednio: 65,3% i 59,8%).

### Transakcje kupna/sprzedaży lokali

W 2021 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wynosiła 5041, tj. o 1,0% więcej niż w 2020 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 5118 lokali. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 1071,9 mln zł, tj. więcej o 9,5% niż w 2020 r.

Blisko 92% transakcji kupna/sprzedaży lokali dotyczyło lokali mieszkalnych

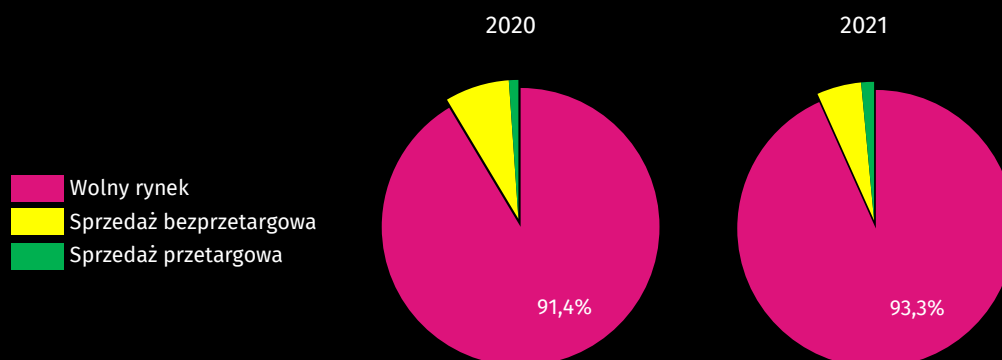
Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2021 r. obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 91,8% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, a 94,9% w ujęciu wartościowym.

W 2021 r. w porównaniu z rokiem poprzednim liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosła o 1,4%, a ich wartość o 10,1%. W przypadku lokali niemieszkalnych, odnotowano spadek liczby transakcji (o 3,3%) przy jednoczesnym spadku wartości ich sprzedaży o 0,9% w stosunku do 2020 r.

Największy udział wśród sprzedawanych lokali mieszkalnych w 2021 r. miały lokale 3-izbowe (43,1%; spadek o 0,1 p. proc. w porównaniu z 2020 r.) oraz 4-izbowe i większe (30,4%; wzrost o 3,3 p. proc.).

W 2021 r. zdecydowana większość transakcji lokalami mieszkalnymi zawarta została na wolnym rynku. Rynek ten skupiał 93,3% liczby i 97,3% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Obrót lokalami mieszkalnymi w sprzedaży bezprzetargowej 5,2% ogółu transakcji i 1,9% wartości zawartych transakcji.

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



W 2021 r. w województwie opolskim średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosiła 3902 zł i była o 270 zł wyższa niż w 2020 r., a na wolnym rynku – 4051 zł, tj. więcej o 206 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny osiągały mieszkania 1-izbowe – 4966 zł/m<sup>2</sup>, a najniższe – 4-izbowe i większe (3490 zł/m<sup>2</sup>). Najwięcej za lokal mieszkalny sprzedany na wolnym rynku trzeba było zapłacić w m. Opolu, gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła 5748 zł i powiecie brzeskim (3476 zł/m<sup>2</sup>), a najmniej w powiatach: głubczyckim (2184 zł/m<sup>2</sup>) oraz prudnickim (2187 zł/m<sup>2</sup>).

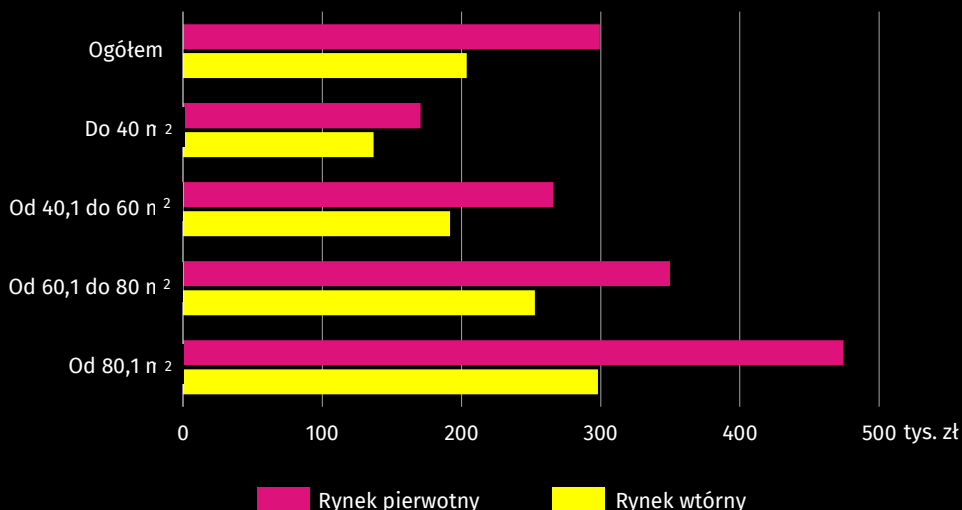
W 2021 r. średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ukształtowała się na poziomie 3791 zł/m<sup>2</sup>

Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych (sprzedaż na wolnym rynku i przetargowa) miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 89,1% obrotu w ujęciu ilościowym i 92,8% w ujęciu wartościowym. W 2021 r. na rynku

lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (78,0% liczby i 70,7% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

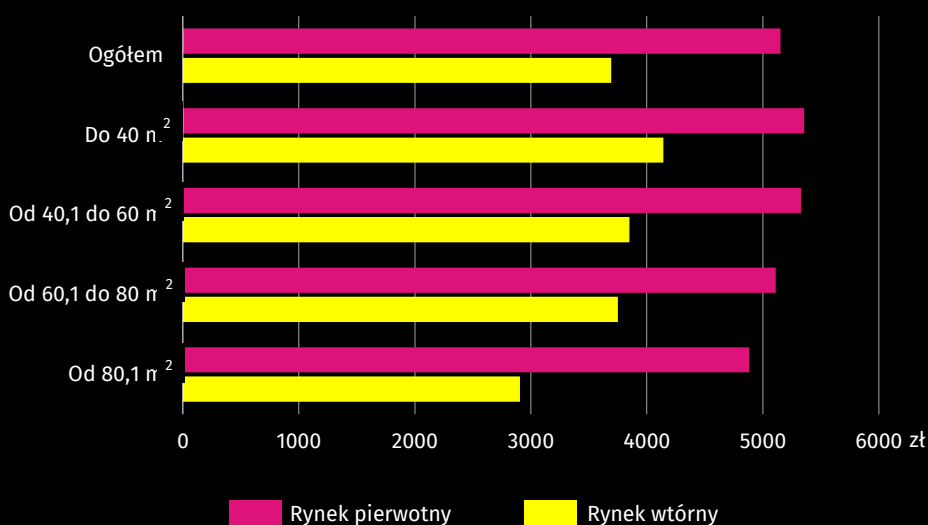
Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali na rynku pierwotnym dominowały lokale mieszkalne o powierzchni od 60,1 do 80 m<sup>2</sup>, a wtórnym o powierzchni od 40,1 do 60 m<sup>2</sup>. Ich udział w liczbie zrealizowanych transakcji na rynku pierwotnym wynosił 33,9%, a wtórnym 46,8%. Pod względem wartości transakcji stanowiły z kolei 39,6% na rynku pierwotnym i 44,1% na rynku wtórnym. Najmniejszy udział w strukturze liczby sprzedanych lokali mieszkalnych zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym miały lokale mieszkalne o powierzchni o powierzchni większej od 80 m<sup>2</sup> (odpowiednio: 12,3% i 9,5%).

**Wykres 6. Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2021 r.**



W 2021 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 299514 zł, a na rynku wtórnym – 203806 zł. Najwyższe średnie ceny lokalu mieszkalnego sprzedanego zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> (odpowiednio: 474291 zł i 298033 zł).

**Wykres 7. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2021 r.**



Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5153 zł, a na rynku wtórnym – 3693 zł. Najwyższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zaobserwowano wśród mieszkań o powierzchni do 40 m<sup>2</sup>.

Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2021 r. stanowiła 92,3% w odniesieniu do liczby i 94,7% w odniesieniu do wartości transakcji.

Średnia cena transakcyjna lokalu niemieszkalnego w 2021 r. wynosiła 2481 zł za 1 m<sup>2</sup> i spadła o 321 zł w stosunku do 2020 r. Na wolnym rynku średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu niemieszkalnego wynosiła 2534 zł, tj. o 338 zł mniej niż przed rokiem. Najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali niemieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku zanotowano w powiecie namysłowskim i opolskim odpowiednio: 3384 zł/m<sup>2</sup> i 3284 zł/m<sup>2</sup>, najniższe natomiast w powiatach: oleskim – 1137 zł/m<sup>2</sup> oraz krapkowickim – 1491 zł/m<sup>2</sup>.

### Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych

W 2021 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych wynosiła 8352, tj. o 21,9% więcej niż w 2020 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 9204 nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 1866,8 mln zł i było to o 46,8% więcej niż przed rokiem.

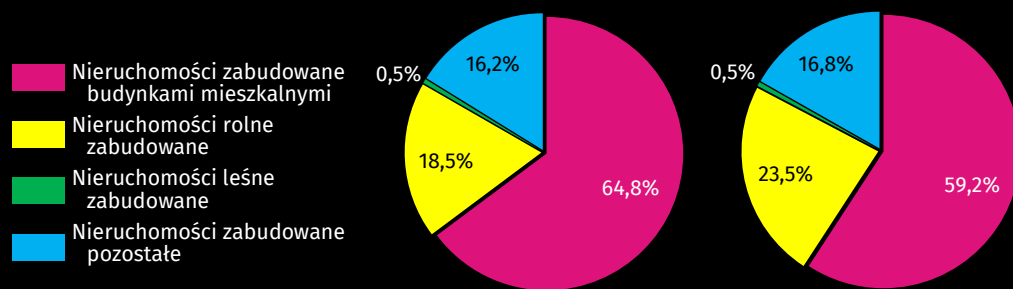
Ponad 62% transakcji kupna/sprzedaży stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi

Wśród nieruchomości gruntowych największy udział pod względem ilościowym stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 68,8%, natomiast wartościowym – nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (51,1%).

W 2021 r. największy udział w obrocie nieruchomościami zabudowanymi miały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły w ujęciu ilościowym ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi (59,2%), natomiast w ujęciu wartościowym (46,2%).

Dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 95,8% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 98,6% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż bezprzetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio: 2,3% i 0,7% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

**Wykres 8. Struktura liczby sprzedanych nieruchomości gruntowych zabudowanych<sup>a</sup> według rodzaju**



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

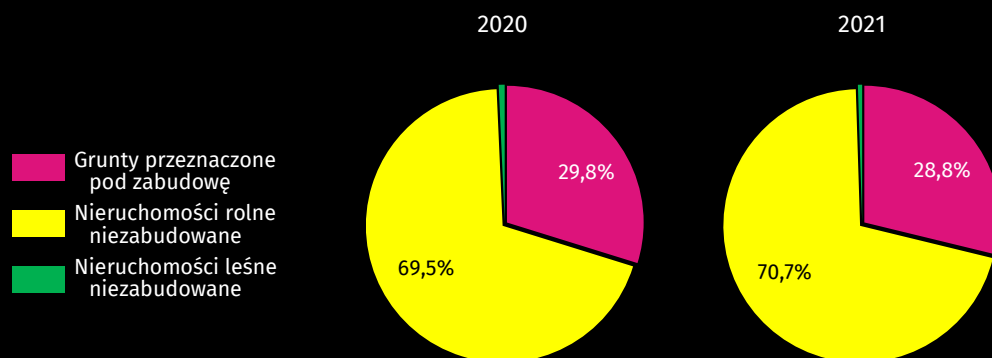
Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2021 r. wynosiła 234,8 zł za 1 m<sup>2</sup> i była niższa o 3,7 zł niż w 2020 r. Najwyższą cenę zanotowano w m. Opolu (811,9 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie kędzierzyńsko-kozielskim (362,4 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe ceny odnotowano w powiatach: strzeleckim (132,9 zł/m<sup>2</sup>) i opolskim (149,6 zł/m<sup>2</sup>).

Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym w 2021 r. miały nieruchomości rolne niezabudowane – 70,7%, które jednocześnie stanowiły 69,6% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami niezabudowanymi.

W 2021 r. dominującą formą obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio: 92,2% i 90,8% obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi w województwie. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi pod względem ilości i wartości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio: 1,4% i 3,5%.

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

**Wykres 9. Struktura transakcji sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzaju**



Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie opolskim w 2021 r. wynosiła 11,6 zł za 1 m<sup>2</sup> działki (49,4 zł/m<sup>2</sup> w granicach miast i 8,8 zł/m<sup>2</sup> poza granicami miast) i była wyższa o 3,1 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w m. Opolu (94,2 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie krapkowickim (45,4 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe w powiatach: brzeskim i namysłowskim (po 5,6 zł/m<sup>2</sup>) oraz oleskim (6,5 zł/m<sup>2</sup>).


W przypadku cytowania danych Głównego Urzędu Statystycznego prosimy o zamieszczenie informacji: „Źródło danych GUS”, a w przypadku publikowania obliczeń dokonanych na danych opublikowanych przez GUS prosimy o zamieszczenie informacji: „Opracowanie własne na podstawie danych GUS”.


Opracowanie merytoryczne:  
**Urząd Statystyczny w Opolu**


**Dyrektor Janina Kuźmicka**  
Tel: 77 453 14 52

Rzeczposzechnianie:  
**Rzecznik Prasowy Urzędu Statystycznego w Opolu**

**Monika Bartel**  
Tel: 77 423 09 75

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

 [@Opole\\_STAT](https://twitter.com/Opole_STAT)

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

#### **Powiązane opracowania**

[Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2020 r.](#)

#### **Temat dostępny w bazach danych**

[Bank Danych lokalnych – Rynek nieruchomości](#)

#### **Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku**

[Obrót nieruchomościami](#)

[Lokal](#)