

# Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2017 r.

28.09.2018 r.

 **0,6%**

wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w porównaniu z 2016 r.

W 2017 r. zawarto 9833 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o wartości 1573,4 mln zł. W porównaniu z 2016 r. odnotowano wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o 0,6% przy jednoczesnym spadku ich wartości o 1,9%.

Wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości odnotowano w przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych

## Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości

W województwie opolskim w 2017 r. zawarto 9833 transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości, tj. o 0,6% więcej niż przed rokiem. Wartość transakcji była niższa o 1,9% w stosunku do 2016 r. i wyniosła 1573,4 mln zł. Większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości została zawarta na obszarach miejskich. W miastach zawarto 54,0% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami, a ich wartość stanowiła 65,7% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w ujęciu ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio: 67,9% i 50,6%). Na obszarach poza granicami miast najczęściej dokonywano transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (91,3% w ujęciu ilościowym i 93,3% w ujęciu wartościowym).

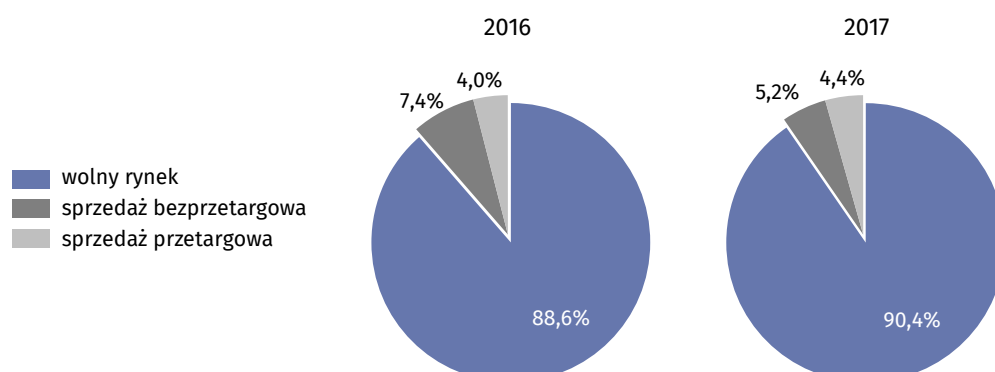
W 2017 r. ponad połowa transakcji kupna/sprzedaży dotyczyła nieruchomości położonych w granicach miast

Tablica 1. Obrót nieruchomościami

Wyszczególnienie	Liczba transakcji			Wartość transakcji		
	2016	2017	2016=100	2016	2017	2016=100
	w szt.			w mln zł		
<b>Ogółem</b>	<b>9778</b>	<b>9833</b>	<b>100,6</b>	<b>1603,8</b>	<b>1573,4</b>	<b>98,1</b>
Nieruchomości lokalowe	3708	3999	107,8	520,3	558,8	107,4
Nieruchomości budynkowe	45	3	6,7	5,7	0,9	15,5
Nieruchomości gruntowe zabudowane	1894	1894	100,0	542,3	540,4	99,6
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	4131	3937	95,3	535,5	473,3	88,4

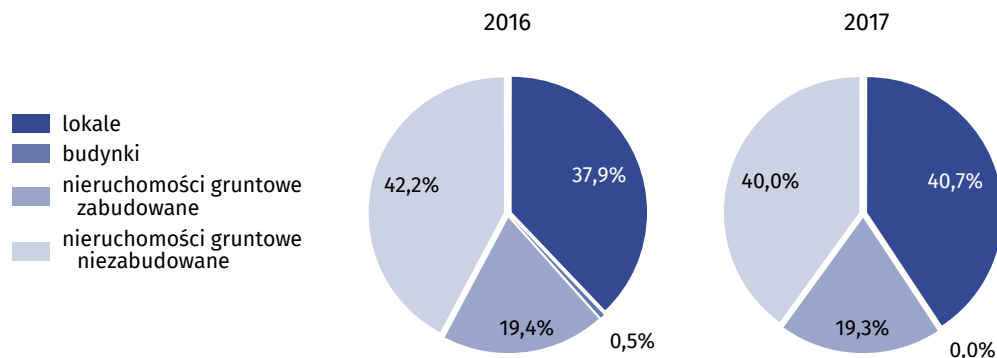
W 2017 r. większość transakcji (90,4%) została zawarta na wolnym rynku, a 9,6% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W porównaniu z 2016 r. odnotowano wzrost o 1,8 p. proc. udziału transakcji zawartych na wolnym rynku.

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



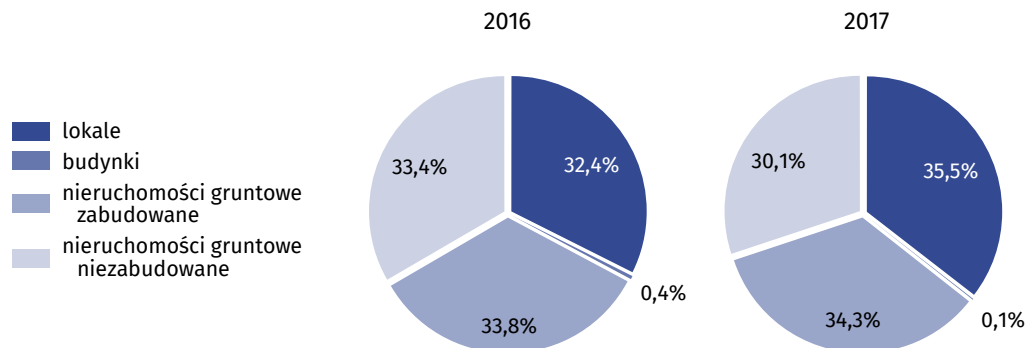
Wśród transakcji kupna/sprzedaży największy udział w 2017 r. miały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi – 40,7%, następnie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 40,0% oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 19,3%. W odniesieniu do 2016 r. odnotowano wzrost transakcji lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (o 2,8 p. proc.), a spadek transakcji nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi (odpowiednio: o 0,1 p. proc. i o 2,2 p. proc.).

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



Największy udział w wartości transakcji kupna/sprzedaży miały transakcje nieruchomościami lokalowymi, które stanowiły 35,5% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych ukształtował się na poziomie 34,3%, nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 30,1%, a budynków – 0,1%. W ujęciu wartościowym w odniesieniu do 2016 r. największy spadek udziału odnotowano spośród nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 3,3 p. proc.), natomiast największy wzrost – nieruchomości lokalowych (o 3,1 p. proc.).

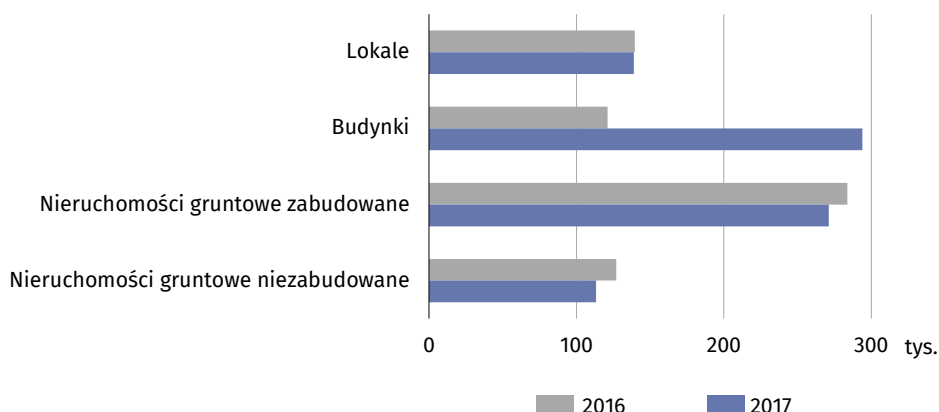
**Wykres 3. Wartość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości**



Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie opolskim w 2017 r. dla lokali wynosiła – 138806 zł, nieruchomości budynkowych – 293910 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych – 271141 zł, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 113370 zł.

Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w 2017 r. dotyczyła nieruchomości budynkowych

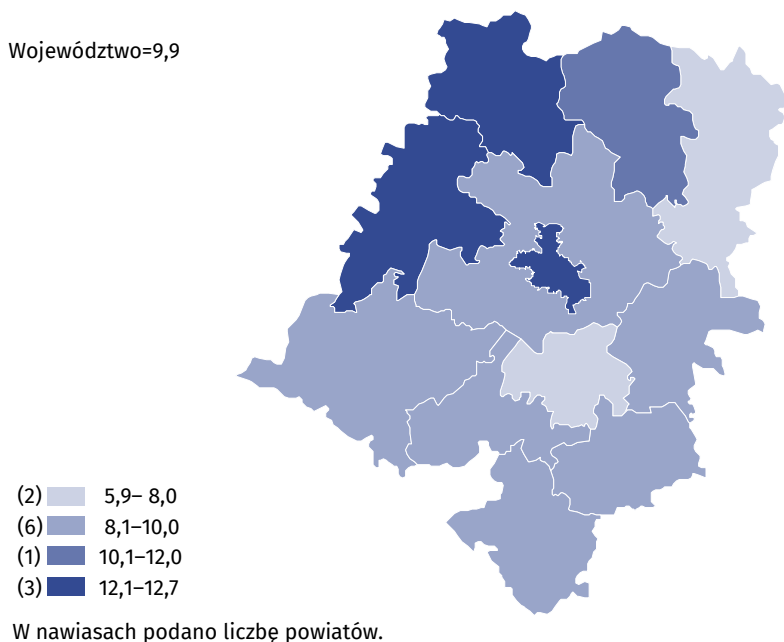
**Wykres 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości**



Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w m. Opolu (1610) oraz powiatach: nyskim i opolskim (odpowiednio: 1359 i 1236). Najmniej transakcji zawarto w powiatach: oleskim – 383, głubczyckim – 403 oraz krapkowickim – 442. Wartość transakcji przeprowadzonych w m. Opolu oraz powiecie nyskim i opolskim stanowiła 51,0% całkowitej wartości transakcji w województwie.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w 2017 r. kształtowała się na poziomie 9,9. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 ludności przeprowadzono w powiecie brzeskim (12,7) oraz m. Opolu i powiecie namysłowskim (po 12,6), najmniej natomiast w powiatach: oleskim i krapkowickim odpowiednio: 5,9 i 6,9.

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości na 1000 ludności w 2017 r.**



Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży we wszystkich powiatach przeważały obroty nieruchomościami lokalowymi i gruntowymi. Najwyższy udział lokali odnotowano w m. Opolu (71,7%) oraz powiecie brzeskim (55,7%), natomiast nieruchomości gruntowych w powiatach: oleskim (89,6%) oraz opolskim (85,4%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji prawie we wszystkich powiatach przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi. Największy udział nieruchomości gruntowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w powiecie oleskim – 89,5%. Jedynie w m. Opolu w strukturze wartości przeważała sprzedaż nieruchomości lokalowych (55,0%).

### Transakcje kupna/sprzedaży lokali

W 2017 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wynosiła 3999, tj. o 7,8% więcej niż w 2016 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 4026 lokali. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 558,8 mln zł, tj. więcej o 7,4% niż w 2016 r.

Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2017 r. obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 89,2% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, a 92,9% w ujęciu wartościowym.

W 2017 r. liczba sprzedanych lokali mieszkalnych wzrosła o 9,3% w stosunku do 2016 r., a wartość tych lokali o 10,2%. W przypadku lokali niemieszkalnych, odnotowano spadek liczby sprzedanych lokali (o 2,9%) przy jednoczesnym spadku wartości tych lokali o 19,4% w stosunku do 2016 r.

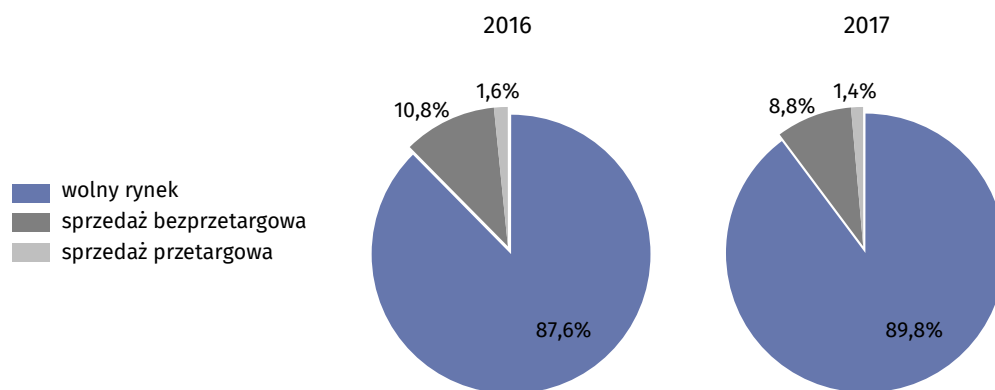
Największy udział wśród lokali mieszkalnych w 2017 r. miały lokale 3-izbowe (44,1%; wzrost o 1,2 p. proc. w porównaniu z 2016 r.) oraz 4-izbowe i więcej (32,1%; spadek o 0,3 p. proc.).

Sprzedaż na wolnym rynku w 2017 r. stanowiła 89,8% liczby i 96,2% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Sprzedaż bezprzetargowa stanowiła 8,8% obrotów lokalami mieszkalnymi pod względem liczby zawartych transakcji i 2,9% obrotów lokalami mieszkalnymi po uwzględnieniu wartości zawartych transakcji.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w 2017 r. kształtowała się na poziomie ok. 10 transakcji

Prawie 90% transakcji kupna/sprzedaży lokali stanowił obrót lokalami mieszkalnymi

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



W 2017 r. w województwie opolskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych wyniosła 2639 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 12 zł niższa niż w 2016 r., a na wolnym rynku wyniosła 2825 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu, tj. więcej o 62 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny osiągały mieszkania 1-izbowe – 3576, zł/m<sup>2</sup>, a najniższe – 4-izbowe i więcej (2395 zł/m<sup>2</sup>). Najwięcej za lokal mieszkalny sprzedany na wolnym rynku trzeba było zapłacić w m. Opolu (4142 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie namysłowskim (2621 zł/m<sup>2</sup>), a najmniej w powiatach: głubczyckim (1534 zł/m<sup>2</sup>) oraz prudnickim (1573 zł/m<sup>2</sup>).

Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2017 r. stanowiła 95,4% w odniesieniu do liczby i 95,7% w odniesieniu do wartości transakcji.

Średnia cena transakcyjna lokalu niemieszkalnego w 2017 r. wyniosła 2451 zł za 1 m<sup>2</sup> i wzrosła o 119 zł w stosunku do 2016 r. Na wolnym rynku średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu niemieszkalnego wyniosła 2496 zł, tj. o 127 zł więcej niż przed rokiem. Najwyższe ceny lokali niemieszkalnych zanotowano w m. Opolu i powiecie oleskim odpowiednio: 4486 zł/m<sup>2</sup> i 2938 zł/m<sup>2</sup>, najniższe natomiast w powiatach: krapkowskim – 755 zł/m<sup>2</sup> oraz głubczyckim – 764 zł/m<sup>2</sup>.

#### Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych

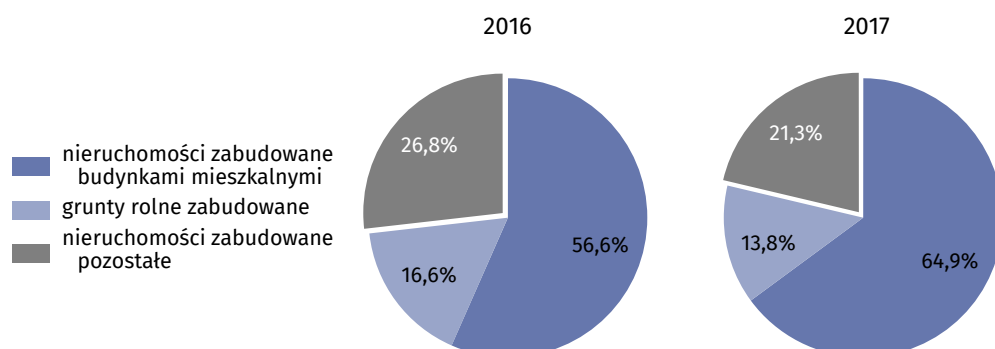
W 2017 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych wyniosła 5831, tj. o 3,2% mniej niż w 2016 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 6168 nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 1013,7 mln zł i było to o 5,9% mniej niż przed rokiem.

Wśród sprzedanych nieruchomości gruntowych największy udział pod względem ilościowym stanowiły nieruchomości gruntowe niezabudowane – 67,5%, natomiast wartościowym – nieruchomości gruntowe zabudowane (53,3%).

W 2017 r. największy udział w obrocie nieruchomościami zabudowanymi miały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (64,9%), jak i wartościowym (50,1%).

Dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 95,1% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 97,2% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż bezprzetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio: 2,8% i 1,6% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

**Wykres 6. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych według rodzaju**



W 2017 r. średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ukształtowała się na poziomie 2625 zł/m<sup>2</sup>

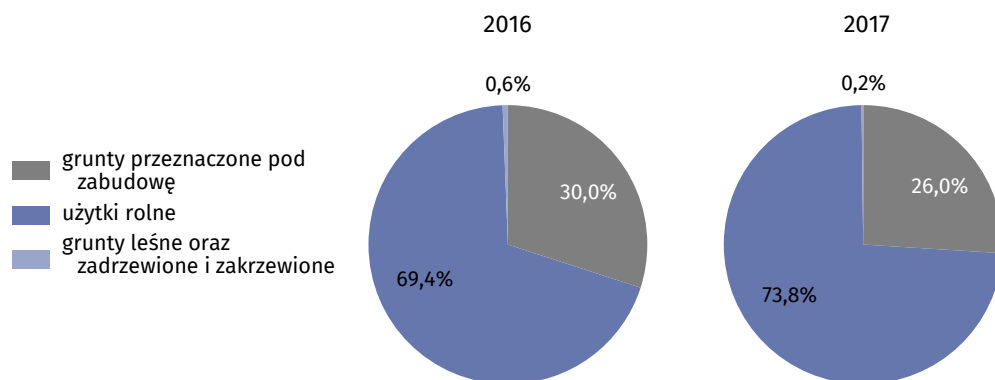
Prawie 60% transakcji kupna/sprzedaży stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi

Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2017 r. wynosiła 156,7 zł za 1 m<sup>2</sup> i była wyższa o 22,7 zł niż w 2016 r. Najwyższą cenę zanotowano w m. Opolu (559,2 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie brzeskim (291,9 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe ceny wystąpiły w powiatach: oleskim (69,6 zł/m<sup>2</sup>) i kędzierzyńsko-kozielskim (83,1 zł/m<sup>2</sup>).

Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym w 2017 r. stanowiły użytki rolne – 73,8%, które jednocześnie stanowiły 71,6% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami niezabudowanymi.

W 2017 r. dominującą formą obrotu użytkami rolnymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 89,6% i 94,8% obrotu użytkami rolnymi w województwie. Najmniejszy udział w obrocie użytkami rolnymi pod względem ilości i wartości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio: 2,1% i 0,6%.

**Wykres 7. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzaju**



Średnia cena transakcyjna użytków rolnych w województwie opolskim w 2017 r. wynosiła 8,3 zł za 1 m<sup>2</sup> działki (39,8 zł/m<sup>2</sup> w granicach miast i 6,6 zł/m<sup>2</sup> poza granicami miast) i była wyższa o 2,3 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny użytków rolnych odnotowano w m. Opolu (73,5 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie kluczborskim (13,4 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe w powiatach: opolskim i oleskim (odpowiednio: 3,2 zł/m<sup>2</sup> i 4,2 zł/m<sup>2</sup>).

Użytki rolne stanowiły najbardziej znaczącą kategorię nieruchomości spośród sprzedanych nieruchomości gruntowych

Opracowanie merytoryczne:

**Opolski Ośrodek Badań Regionalnych**

Tel: 77 423 01 10, 510 993 208

e-mail: [m.molodowicz@stat.gov.pl](mailto:m.molodowicz@stat.gov.pl)

Rozpowszechnianie:

**Informatorium**

Tel: 77 423 10 00, 510 993 218

e-mail: [sekretariatUSopl@stat.gov.pl](mailto:sekretariatUSopl@stat.gov.pl)



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



@opole\_STAT



@GlownyUrzadStatystyczny

#### **Powiązane opracowania**

[Obrót nieruchomościami w 2016 r.](#)

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

[Bank Danych lokalnych – Rynek nieruchomości](#)

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

[Obrót nieruchomościami](#)

[Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości](#)

[Lokal](#)