

Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2019 r.

21.09.2020 r.

↓ 1,0%

spadek liczby transakcji
kupna/sprzedaży nieruchomości
w porównaniu z 2018 r.

W 2019 r. zawarto 10536 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o wartości 1971,0 mln zł. W porównaniu z 2018 r. odnotowano spadek liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, a wzrost ich wartości odpowiednio: o 1,0% i o 12,0%.

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości

W województwie opolskim w 2019 r. zawarto 10536 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, tj. o 1,0% mniej niż przed rokiem. Wartość transakcji była wyższa o 12,0% w stosunku do 2018 r. i wynosiła 1971,0 mln zł. Większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości została zawarta w miastach (53,9% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami), a ich wartość stanowiła 64,4% całkowitego obrotu nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w wymiarze ilościowym i wartościowym były nieruchomości lokalowe (odpowiednio: 69,8% i 56,2%), natomiast poza granicami miast dominowały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (odpowiednio: 89,7% i 91,7%).

W 2019 r. ponad połowa transakcji kupna/sprzedaży dotyczyła nieruchomości położonych w granicach miast

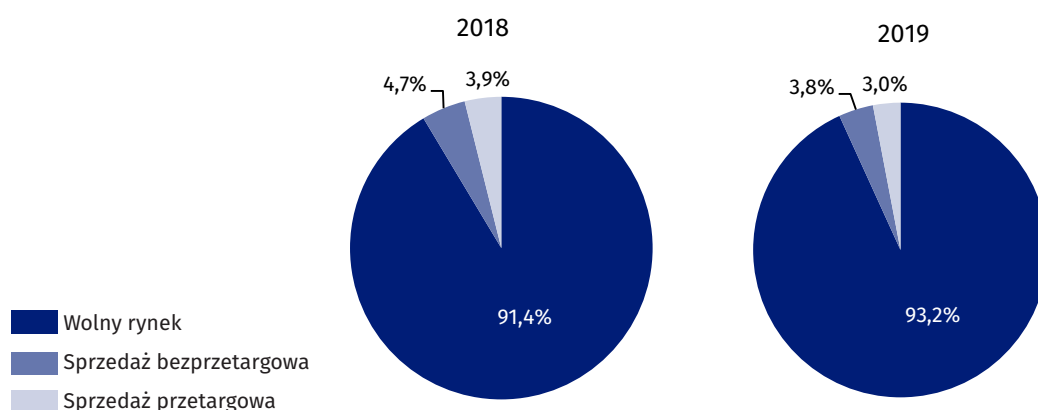
Tablica 1. Obrót nieruchomościami

Wyszczególnienie	Liczba transakcji			Wartość transakcji		
	2018	2019	2018=100	2018	2019	2018=100
	w szt.			w mln zł		
Ogółem	10638	10536	99,0	1760,5	1971,0	112,0
Nieruchomości lokalowe	4459	4464	100,1	693,3	771,2	111,2
Nieruchomości gruntowe zabudowane ^a	2135	2178	102,0	604,2	635,8	105,2
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	4044	3894	96,3	463,0	564,0	121,8

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

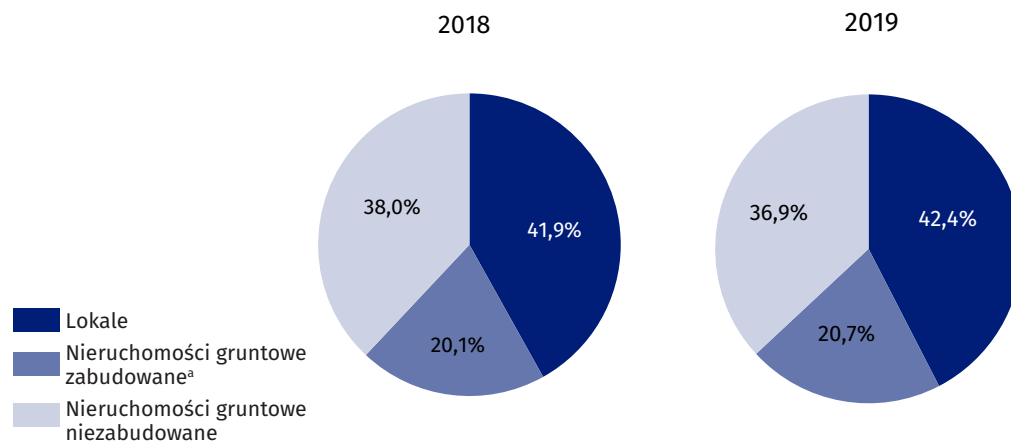
W 2019 r. większość transakcji (93,2%) została zawarta na wolnym rynku, a tylko 6,8% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W porównaniu z 2018 r. odnotowano spadek o 1,8 p. proc. udziału transakcji zawartych w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej.

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



Wśród transakcji kupna/sprzedaży największy udział w 2019 r. miały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi – 42,4%, następnie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 36,9% oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 20,7%. W odniesieniu do 2018 r. odnotowano spadek transakcji nieruchomościami niezabudowanymi (o 1,1 p. proc.), a wzrost transakcji nieruchomościami zabudowanymi (o 0,6 p. proc.) oraz lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (o 0,5 p. proc.).

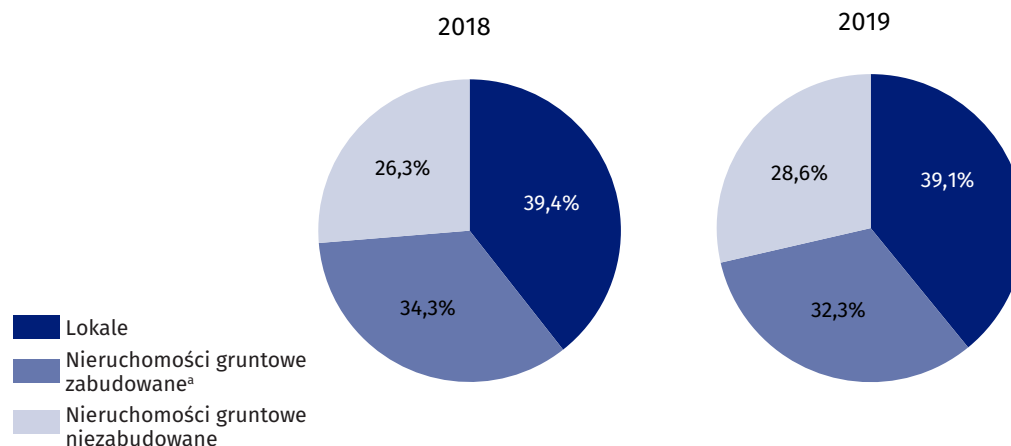
Wykres 2. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości



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 2019 r. miały transakcje nieruchomościami lokalowymi, które stanowiły 39,1% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych osiągnął poziom 32,3%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 28,6%. W relacji do 2018 r. odnotowano spadek udziału wartości nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 2,0 p. proc.) oraz nieruchomości lokalowych (o 0,3 p. proc.), a wzrost nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 2,3 p. proc.).

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

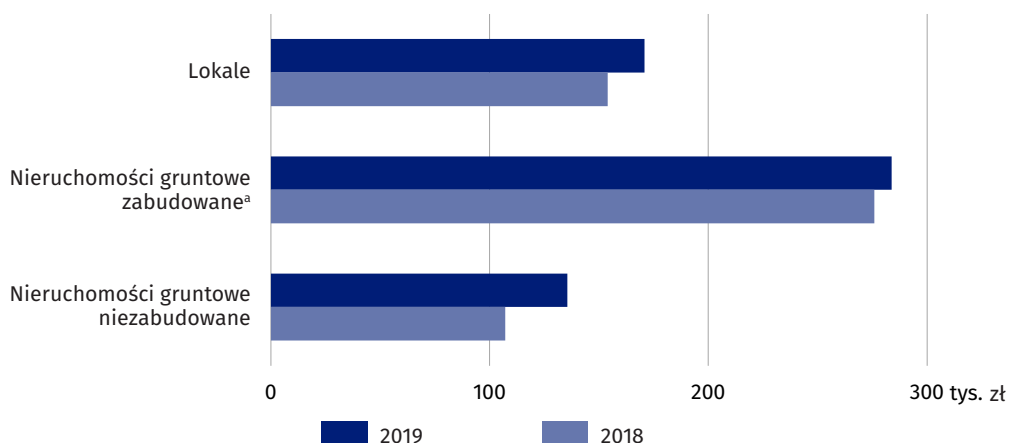


a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie opolskim w 2019 r. dla lokali wynosiła – 170836 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych – 283854 zł, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 135538 zł.

Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w 2019 r. dotyczyła nieruchomości gruntowych zabudowanych

Wykres 4. Przeciętna wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości



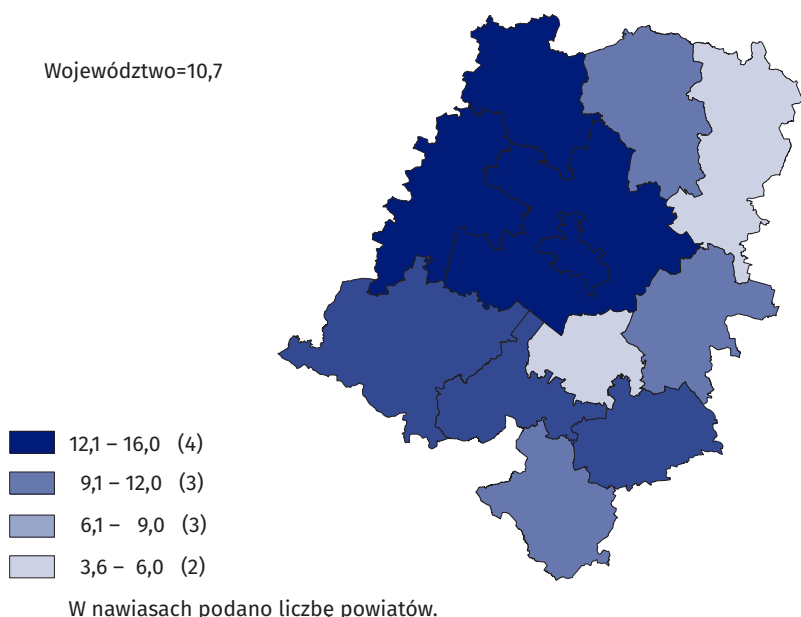
a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa oraz nieruchomości budynkowe.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowano w m. Opolu (2056) oraz powiatach: opolskim i nyskim (odpowiednio: 1578 i 1536), a najmniej w powiatach: oleskim (234), głubczyckim (353) oraz krapkowickim (368). Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w m. Opolu oraz powiecie nyskim i opolskim stanowiła 59,6% całkowitej wartości transakcji dokonanych w województwie.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w 2019 r. w województwie opolskim kształtowała się na poziomie 10,7. Pod tym względem najwięcej transakcji przeprowadzono w m. Opolu (16,0) oraz powiecie namysłowskim (13,6), najmniej natomiast w powiatach: oleskim (3,6) i krapkowickim (5,8).

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

Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości na 1000 ludności w 2019 r.



Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości powiatów województwa opolskiego przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi, a najwyższy ich udział odnotowano w powiecie opolskim (86,4%) oraz krapkowickim (74,7%). Wyższy udział transakcji lokalami wystąpił jedynie w m. Opolu (72,9%) oraz powiecie brzeskim (53,0%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji również przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi. Największy udział nieruchomości gruntowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w powiecie opolskim – 88,5%. Jedynie w m. Opolu w strukturze wartości przeważały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych (58,2%).

Transakcje kupna/sprzedaży lokali

W 2019 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wynosiła 4464, tj. o 0,1% więcej niż w 2018 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 4514 lokale. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 771,2 mln zł, tj. więcej o 11,2% niż w 2018 r.

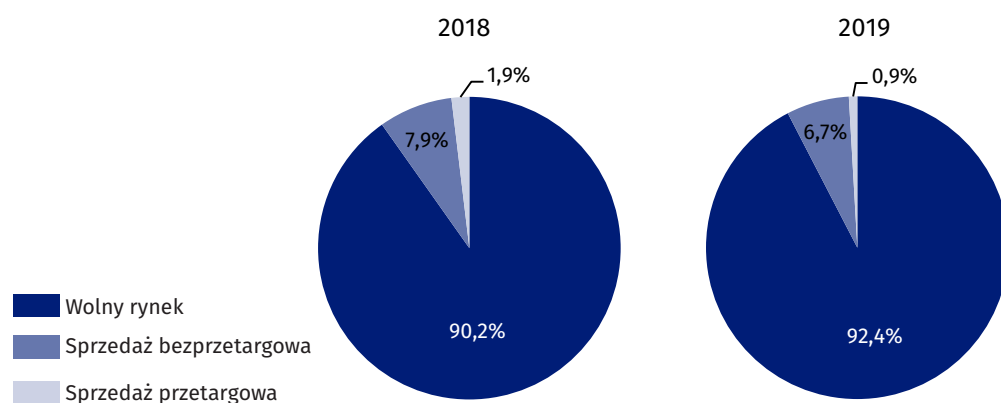
Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2019 r. obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 91,2% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, a 95,1% w ujęciu wartościowym.

W 2019 r. w porównaniu z rokiem poprzednim liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosła o 0,2%, a ich wartość o 11,6%. W przypadku lokali niemieszkalnych, odnotowano spadek liczby transakcji (o 1,3%) przy jednoczesnym wzroście wartości ich sprzedaży o 5,1% w stosunku do 2018 r.

Największy udział wśród sprzedawanych lokali mieszkalnych w 2019 r. miały lokale 3-izbowe (43,5%; spadek o 1,6 p. proc. w porównaniu z 2018 r.) oraz 4-izbowe i większe (31,3%; wzrost o 2,4 p. proc.).

W 2019 r. zdecydowana większość transakcji lokalami mieszkalnymi zawarta została na wolnym rynku. Rynek ten skupiał 32,4% liczby i 96,3% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Obrót lokalami mieszkalnymi stanowił w sprzedaży bezprzetargowej 6,7% ogółu transakcji i 3,1% wartości zawartych transakcji.

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



W 2019 r. w województwie opolskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych wynosiła 3215 zł za 1 m² powierzchni lokalu i była o 260 zł wyższa niż w 2018 r., a na wolnym rynku – 3356 zł za 1 m² powierzchni lokalu, tj. więcej o 220 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny osiągały mieszkania 1-izbowe – 4206, zł/m², a najniższe – 4-izbowe i większe (2896 zł/m²). Najwięcej za lokal mieszkalny sprzedany na wolnym rynku trzeba było zapłacić w m. Opolu, gdzie średnia cena 1 m² wynosiła 4920 zł i powiecie brzeskim (2757 zł/m²), a najmniej w powiatach: prudnickim (1621 zł/m²) oraz głubczyckim (1747 zł/m²).

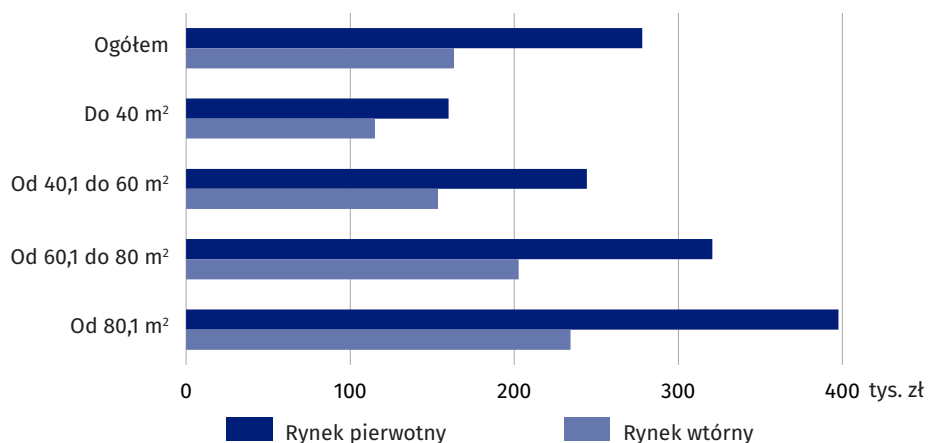
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych (sprzedaż na wolnym rynku i przetargowa) miała miejsce głównie na obszarach miejskich. Obrót lokalami mieszkalnymi w granicach miast stanowił 87,8% obrotu w ujęciu ilościowym i 92,0% w ujęciu wartościowym. W 2019 r. na rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (80,4% liczby i 70,7% 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 47,9%, a wtórnym 45,7%. Pod względem wartości transakcji stanowiły z kolei 42,0% na rynku pierwotnym i 42,9% na rynku wtórnym. Najmniejszy udział w strukturze liczby sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym miały lokale mieszkalne o powierzchni do 40 m² (8,6%), natomiast na rynku wtórnym lokale o powierzchni większej od 80 m² (8,8%).

Ponad 91% transakcji kupna/sprzedaży lokali dotyczyło lokali mieszkalnych

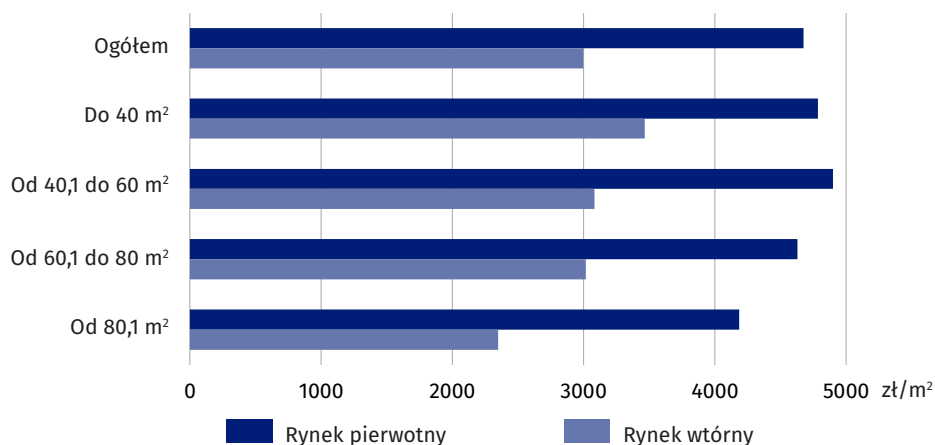
W 2019 r. średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ukształtowała się na poziomie 3172 zł/m²

Wykres 6. Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2019 r.



W 2019 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 277940 zł, a na rynku wtórnym – 163209 zł. Najwyższe średnie ceny lokalu mieszkalnego sprzedanego zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym odnotowano w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 80 m² (odpowiednio: 397586 zł i 234179 zł).

Wykres 7. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2019 r.



Średnia cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 4674 zł, a na rynku wtórnym – 2997 zł. Najwyższe średnie ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego sprzedanego na rynku pierwotnym zaobserwowano wśród mieszkań o powierzchni od 40,1 m² do 60 m², a na rynku wtórnym wśród mieszkań o powierzchni do 40 m².

Dominującą formą obrotu lokalami niemieszkalnymi była sprzedaż na wolnym rynku, która w 2019 r. stanowiła 96,4% w odniesieniu do liczby i 98,2% w odniesieniu do wartości transakcji.

Średnia cena transakcyjna lokalu niemieszkalnego w 2019 r. wynosiła 2523 zł za 1 m² i wzrosła o 760 zł w stosunku do 2018 r. Na wolnym rynku średnia cena 1 m² lokalu niemieszkalnego wynosiła 2549 zł, tj. o 297 zł więcej niż przed rokiem. Najwyższe ceny za 1 m² lokali niemieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku zanotowano w m. Opolu i powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, tj. odpowiednio: 2989 zł/m² i 2893 zł/m², najniższe natomiast w powiatach: krapkowickim – 589 zł/m² oraz opolskim – 1500 zł/m².

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych

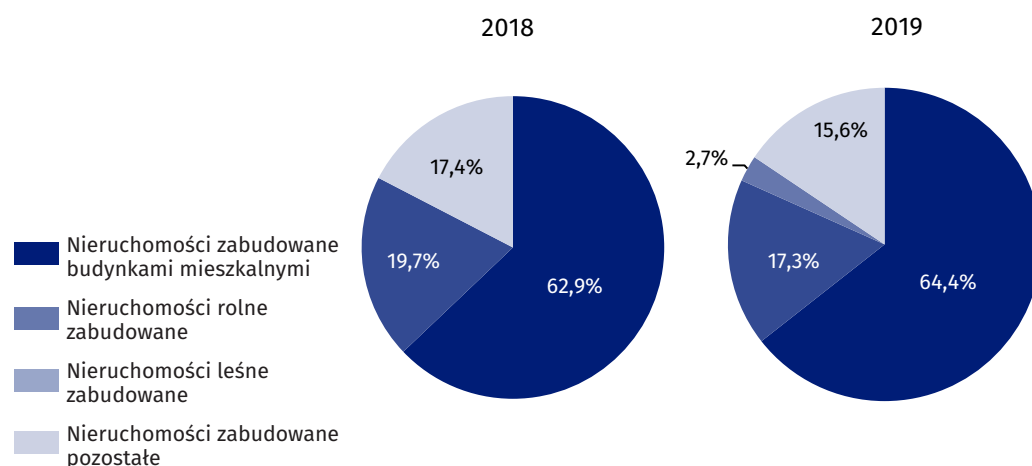
W 2019 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych wynosiła 6072, tj. o 1,7% mniej niż w 2018 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 6401 nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 1199,8 mln zł i było to o 12,4% więcej niż przed rokiem.

Wśród nieruchomości gruntowych największy udział pod względem ilościowym stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 64,1%, natomiast wartościowym – nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (53,0%).

W 2019 r. największy udział w obrocie nieruchomościami zabudowanymi miały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (64,4%), jak i wartościowym (57,3%).

Dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 95,9% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 96,7% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż bezprzetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio: 2,1% i 2,4% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

Wykres 8. Struktura ilości 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 2019 r. wynosiła 209,2 zł za 1 m² i była niższa o 14,8 zł niż w 2018 r. Najwyższą cenę zanotowano w m. Opolu (720,0 zł/m²) i powiecie brzeskim (329,4 zł/m²), natomiast najniższe ceny odnotowano w powiatach: oleskim (105,3 zł/m²) i głubczyckim (120,6 zł/m²).

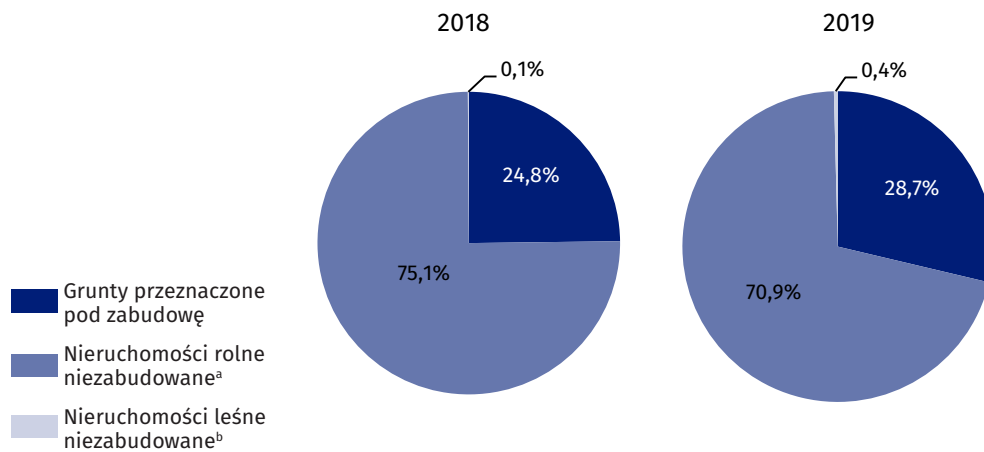
Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym w 2019 r. miały nieruchomości rolne niezabudowane – 70,9%, które jednocześnie stanowiły 75,2% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami niezabudowanymi.

W 2019 r. dominującą formą obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio 93,4% i 91,7% obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi w województwie. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi pod względem ilości i wartości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio: 1,6% i 0,3%.

Ponad 57% transakcji kupna/sprzedaży stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi

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

Wykres 9. Struktura ilości sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych według rodzaju



a,b W 2018 r.: a – użytki rolne, b – grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie opolskim w 2019 r. wynosiła 11,2 zł za 1 m² działki (56,2 zł/m² w granicach miast i 8,2 zł/m² poza granicami miast) i była wyższa o 2,8 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w m. Opolu (94,1 zł/m²) i powiecie krapkowickim (17,5 zł/m²), natomiast najniższe w powiatach: strzeleckim (4,7 zł/m²) i oleskim (5,4 zł/m²).


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

Rozpowszechnianie: **Rzecznik Prasowy**
Urzędu Statystycznego
Monika Bartel
Tel: 510 993 210

 www.opole.stat.gov.pl

 @opole_STAT

 @USOpole

Powiązane opracowania

[Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2018 r.](#)

Temat dostępny w bazach danych

[Bank Danych lokalnych – Rynek nieruchomości](#)

Ważniejsze pojęcia dostępne w słowniku

[Obrót nieruchomościami](#)

[Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości](#)

[Lokal](#)