

# Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2020 r.

21.09.2021 r.

**↑12,4%**

wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w porównaniu z 2019 r.

W 2020 r. zawarto 11845 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o wartości 2250,2 mln zł. W porównaniu z 2019 r. największy wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży wystąpił w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 16,7%).

## Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości

W województwie opolskim w 2020 r. zawarto 11845 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, tj. o 12,4% więcej niż przed rokiem. Wartość transakcji była wyższa o 14,2% w stosunku do 2019 r. i wynosiła 2250,2 mln zł. Większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości została zawarta w miastach (52,2% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami), a ich wartość stanowiła 66,7% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w wymiarze ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio: 70,0% i 59,2%), natomiast poza granicami miast dominowały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (odpowiednio: 87,8% i 87,4%).

W 2020 r. ponad połowa transakcji kupna/sprzedaży dotyczyła nieruchomości położonych w granicach miast

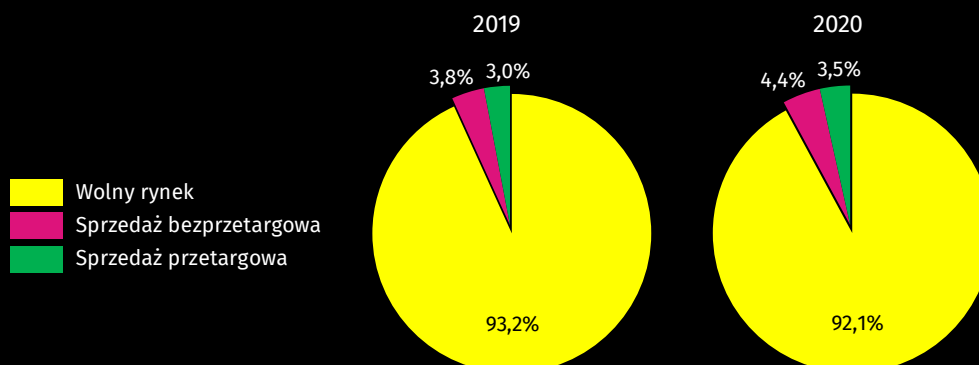
Tablica 1. Obrót nieruchomościami

Wyszczególnienie	Liczba transakcji			Wartość transakcji		
	2019	2020	2019=100	2019	2020	2019=100
	w szt.			w mln zł		
<b>O g ó ł e m</b>	<b>10536</b>	<b>11845</b>	<b>112,4</b>	<b>1971,0</b>	<b>2250,2</b>	<b>114,2</b>
Nieruchomości lokalowe	4464	4993	111,9	771,2	979,0	127,0
Nieruchomości gruntowe zabudowane <sup>a</sup>	2178	2307	105,9	635,8	716,2	112,6
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	3894	4545	116,7	564,0	555,0	98,4

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

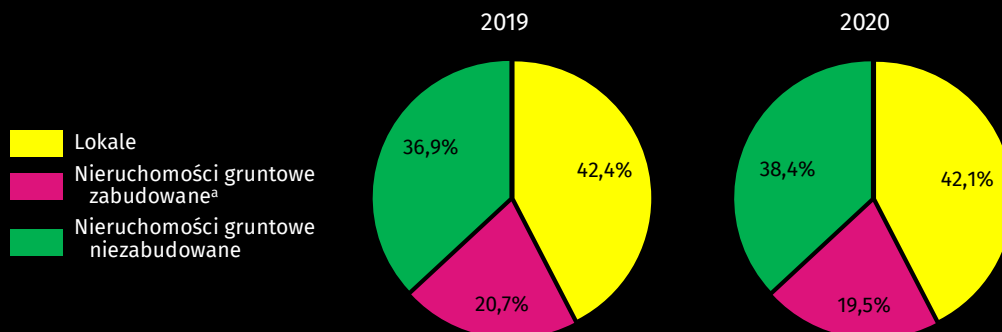
W 2020 r. większość transakcji (92,1%) została zawarta na wolnym rynku, a tylko 7,9% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W porównaniu z 2019 r. odnotowano wzrost o 1,1 p. proc. udziału transakcji zawartych w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej.

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



Wśród transakcji kupna/sprzedaży największy udział w 2020 r. miały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi – 42,1%, następnie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 38,4% oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 19,5%. W odniesieniu do 2019 r. odnotowano wzrost transakcji nieruchomościami niezabudowanymi (o 1,5 p. proc.), a spadek transakcji nieruchomościami zabudowanymi (o 1,2 p. proc.) oraz lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (o 0,3 p. proc.).

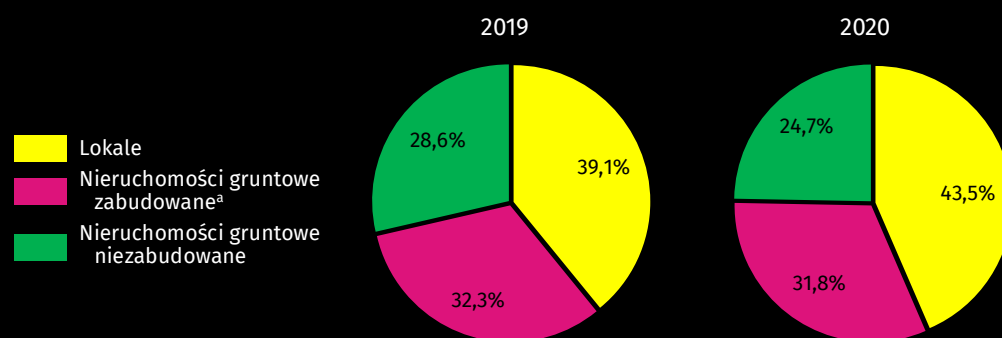
**Wykres 2. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości**



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

Największy udział w wartości transakcji kupna/sprzedaży w 2020 r. miały transakcje nieruchomościami lokalowymi, które stanowiły 43,5% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych osiągnął poziom 31,8%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 24,7%. W relacji do 2019 r. odnotowano wzrost udziału wartości nieruchomości lokalowych (o 4,4 p. proc.), a spadek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 3,9 p. proc.) oraz zabudowanych (o 0,5 p. proc.).

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

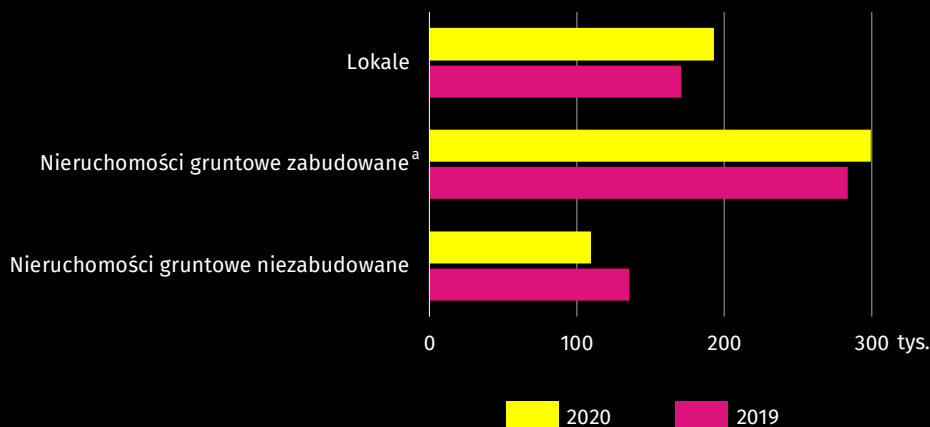


a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie opolskim w 2020 r. dla lokali wynosiła – 192907 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych – 299422 zł, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 109363 zł.

Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w 2020 r. dotyczyła nieruchomości gruntowych zabudowanych

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



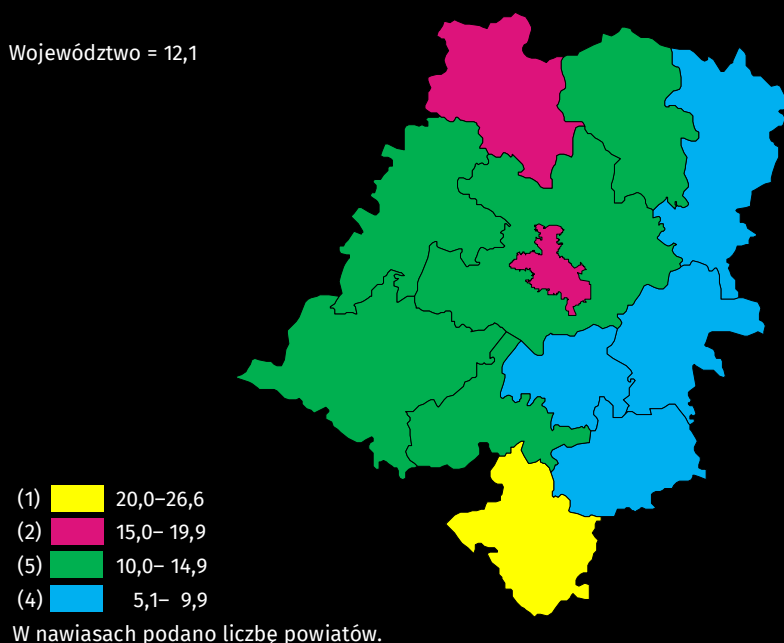
a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowano w m. Opolu (2384) oraz powiatach: nyskim i opolskim (odpowiednio: 1632 i 1443), a najmniej w powiatach: strzeleckim (378), oleskim (408) oraz krapkowickim (499). Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w m. Opolu oraz powiecie nyskim i opolskim stanowiła 57,6% całkowitej wartości transakcji dokonanych w województwie.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w 2020 r. w województwie opolskim kształtowała się na poziomie 12,1. Pod tym względem najwięcej transakcji przeprowadzono w powiecie głubczyckim (26,6) oraz m. Opolu (18,6), najmniej natomiast w powiatach: strzeleckim (5,1) i oleskim (6,4).

W województwie opolskim na 1000 ludności odnotowano ok. 12 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości na 1000 ludności w 2020 r.**



Pod względem liczby zawartych transakcji kupna/sprzedaży w większości powiatów województwa opolskiego przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi i najwyższy ich udział odnotowano w powiecie opolskim (90,3%) oraz oleskim (87,3%). Wyższy udział transakcji lokalami wystąpił jedynie w m. Opolu (78,8%) oraz powiecie brzeskim (53,4%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji również przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi. Największy udział nieruchomości gruntowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w powiecie opolskim – 91,4%. Jedynie w m. Opolu oraz powiecie brzeskim w strukturze wartości przeważały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych (odpowiednio: 65,8% i 50,7%).

## Transakcje kupna/sprzedaży lokali

W 2020 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wynosiła 4993, tj. o 11,9% więcej niż w 2019 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 5075 lokale. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 979,0 mln zł, tj. więcej o 27,0% niż w 2019 r.

Ponad 91% transakcji kupna/sprzedaży lokali dotyczyło lokali mieszkalnych

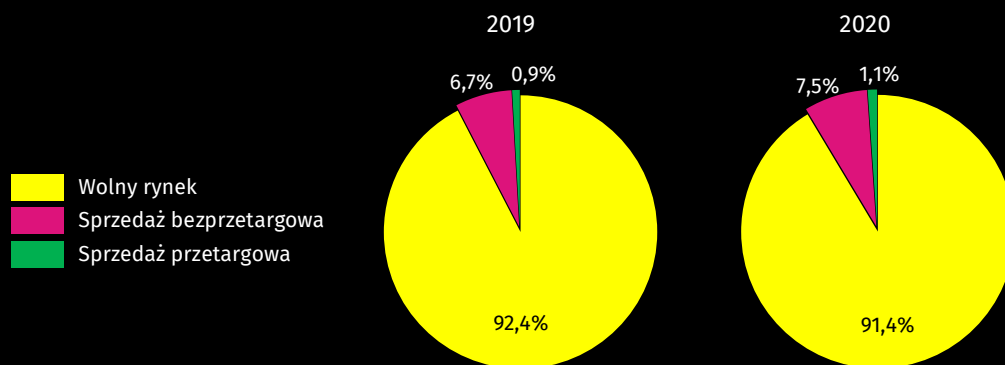
Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2020 r. obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 91,4% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, a 94,3% w ujęciu wartościowym.

W 2020 r. w porównaniu z rokiem poprzednim liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosła o 12,1%, a ich wartość o 26,0%. W przypadku lokali niemieszkalnych, odnotowano wzrost liczby transakcji (o 9,5%) przy jednoczesnym wzroście wartości ich sprzedaży o 46,1% w stosunku do 2019 r.

Największy udział wśród sprzedawanych lokali mieszkalnych w 2020 r. miały lokale 3-izbowe (43,2%; spadek o 0,3 p. proc. w porównaniu z 2019 r.) oraz 4-izbowe i większe (27,1%; spadek o 4,2 p. proc.).

W 2020 r. zdecydowana większość transakcji lokalami mieszkalnymi zawarta została na wolnym rynku. Rynek ten skupiał 91,4% liczby i 97,2% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Obrót lokalami mieszkalnymi stanowił w sprzedaży bezprzetargowej 7,5% ogółu transakcji i 2,3% wartości zawartych transakcji.

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



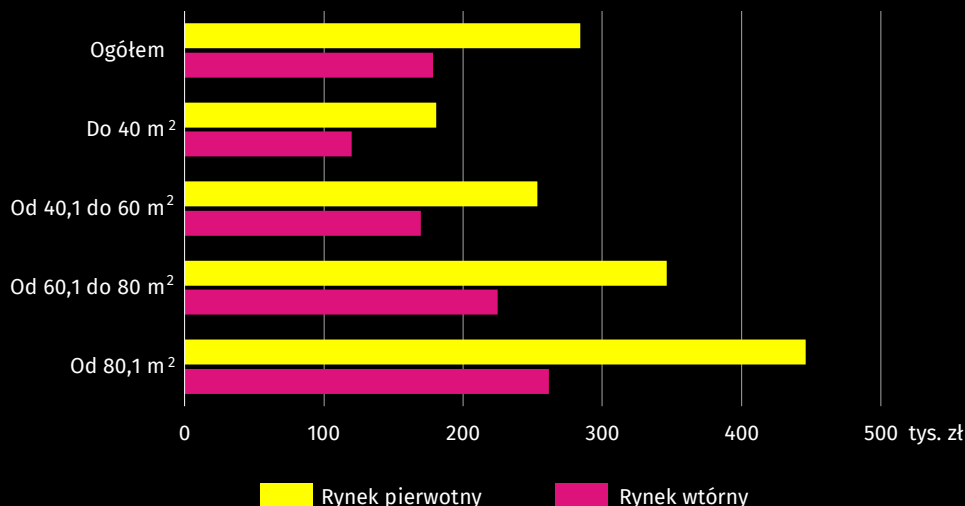
W 2020 r. w województwie opolskim średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych wynosiła 3632 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu i była o 417 zł wyższa niż w 2019 r., a na wolnym rynku – 3845 zł za 1 m<sup>2</sup> lokalu, tj. więcej o 489 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny osiągały mieszkania 2-izbowe – 4404 zł/m<sup>2</sup>, a najniższe – 4-izbowe i większe (3163 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 5351 zł i powiecie namysłowskim (3257 zł/m<sup>2</sup>), a najmniej w powiatach: prudnickim (1929 zł/m<sup>2</sup>) oraz kędzierzyńsko-kozielskim (2561 zł/m<sup>2</sup>).

W 2020 r. średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ukształtowała się na poziomie 3572 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 85,9% obrotu w ujęciu ilościowym i 90,5% w ujęciu wartościowym. W 2020 r. na rynku lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (69,3% liczby i 58,6% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

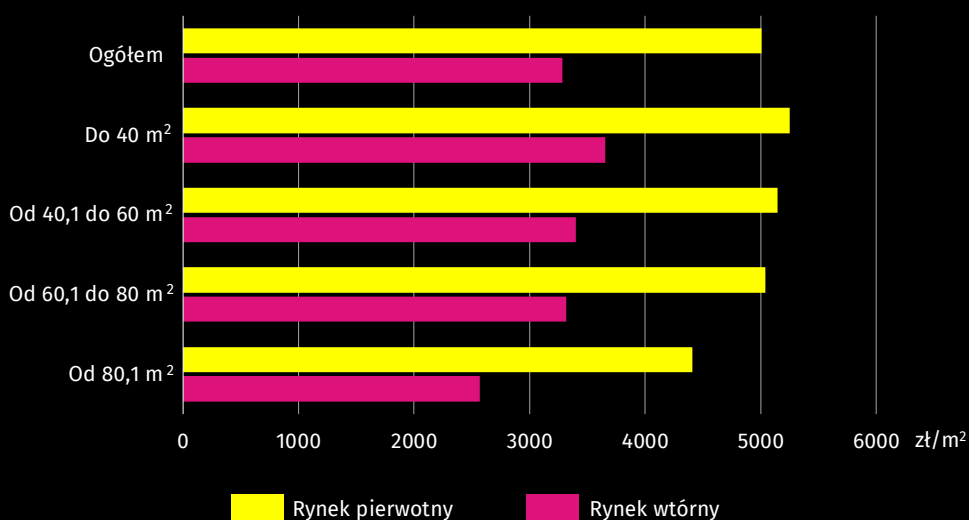
Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym dominowały lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m<sup>2</sup>. Ich udział w liczbie zrealizowanych transakcji na rynku pierwotnym wynosił 47,3%, a wtórnym 47,2%. Pod względem wartości transakcji stanowiły z kolei 42,2% na rynku pierwotnym i 44,9% 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: 8,4% i 8,2%).

**Wykres 6. Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2020 r.**



W 2020 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 284042 zł, a na rynku wtórnym – 178563 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: 445838 zł i 261802 zł).

**Wykres 7. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2020 r.**



Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 5010 zł, a na rynku wtórnym – 3282 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 2020 r. stanowiła 94,9% w odniesieniu do liczby i 95,8% w odniesieniu do wartości transakcji.

Średnia cena transakcyjna lokalu niemieszkalnego w 2020 r. wynosiła 2802 zł za 1 m<sup>2</sup> i wzrosła o 279 zł w stosunku do 2019 r. Na wolnym rynku średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu niemieszkalnego wynosiła 2872 zł, tj. o 323 zł więcej niż przed rokiem. Najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali niemieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku zanotowano w powiecie oleskim i m. Opolu odpowiednio: 5957 zł/m<sup>2</sup> i 4848 zł/m<sup>2</sup>, najniższe natomiast w powiatach: prudnickim – 712 zł/m<sup>2</sup> oraz krapkowickim – 832 zł/m<sup>2</sup>.

## Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych

W 2020 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych wynosiła 6852, tj. o 12,8% więcej niż w 2019 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 7467 nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 1271,2 mln zł i było to o 6,0% więcej niż przed rokiem.

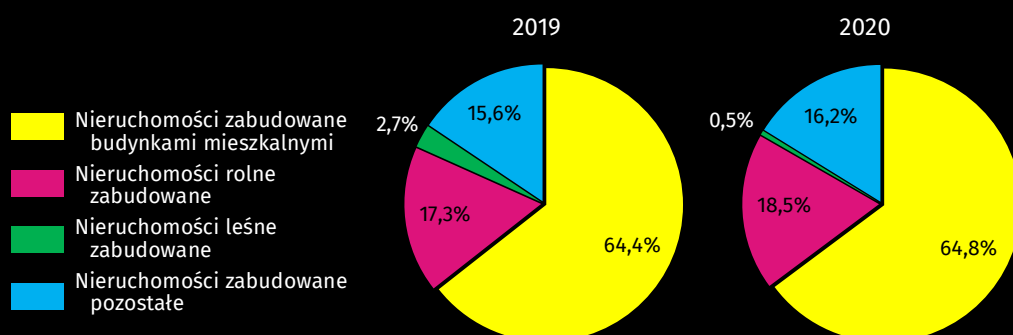
Ponad 57% transakcji kupna/sprzedaży stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi

Wśród nieruchomości gruntowych największy udział pod względem ilościowym stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 66,3%, natomiast wartościowym – nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (56,3%).

W 2020 r. największy udział w obrocie nieruchomościami zabudowanymi miały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły ponad połowę obrotów nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym (64,8%), jak i wartościowym (57,6%).

Dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 96,4% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 98,6% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż bezprzetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio: 1,9% i 0,5% obrotów nieruchomościami zabudowanymi.

**Wykres 8. Struktura ilości 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.

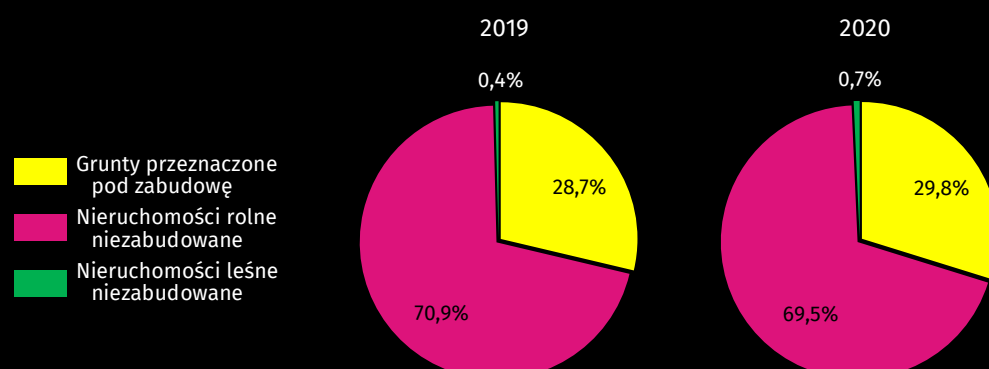
Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w 2020 r. wynosiła 238,5 zł za 1 m<sup>2</sup> i była wyższa o 29,3 zł niż w 2019 r. Najwyższą cenę zanotowano w m. Opolu (828,6 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie brzeskim (422,7 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe ceny odnotowano w powiatach: strzeleckim (134,8 zł/m<sup>2</sup>) i oleskim (137,0 zł/m<sup>2</sup>).

Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym w 2020 r. miały nieruchomości rolne niezabudowane – 69,5%, które jednocześnie stanowiły 67,3% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami niezabudowanymi.

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

W 2020 r. dominującą formą obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio: 91,8% i 93,2% obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi w województwie. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi pod względem ilości i wartości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio: 2,3% i 1,1%.

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




Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie opolskim w 2020 r. wynosiła 8,5 zł za 1 m<sup>2</sup> działki (42,7 zł/m<sup>2</sup> w granicach miast i 6,6 zł/m<sup>2</sup> poza granicami miast) i była niższa o 2,7 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w m. Opolu (87,5 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie kędzierzyńsko-kozielskim (13,8 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe w powiatach: opolskim (4,2 zł/m<sup>2</sup>) i namysłowskim (4,5 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

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

 [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 2019 r.](#)

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

[Bank Danych lokalnych – Rynek nieruchomości](#)

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

[Obrót nieruchomościami](#)

[Lokal](#)