

# Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2022 r.

23.11.2023 r.

↓ **13,9%**

Spadek liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w porównaniu z 2021 r.

W 2022 r. zawarto 11538 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości o wartości 3235,2 mln zł. W porównaniu z 2021 r. największy spadek liczby transakcji kupna/sprzedaży wystąpił w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 26,7%).

## Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości

W województwie opolskim w 2022 r. zawarto 11538 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, tj. o 13,9% mniej niż przed rokiem. Wartość transakcji była wyższa o 10,1% w stosunku do 2021 r. i wynosiła 3235,2 mln zł. Większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości została zawarta w miastach (53,4% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami), a ich wartość stanowiła 66,2% obrotów nieruchomościami. Na obszarach miejskich przedmiotem większości transakcji w wymiarze ilościowym i wartościowym były lokale (odpowiednio: 73,8% i 55,8%), natomiast poza granicami miast dominowały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych (odpowiednio: 90,3% i 91,7%).

W 2022 r. ponad połowa transakcji kupna/sprzedaży dotyczyła nieruchomości położonych w granicach miast

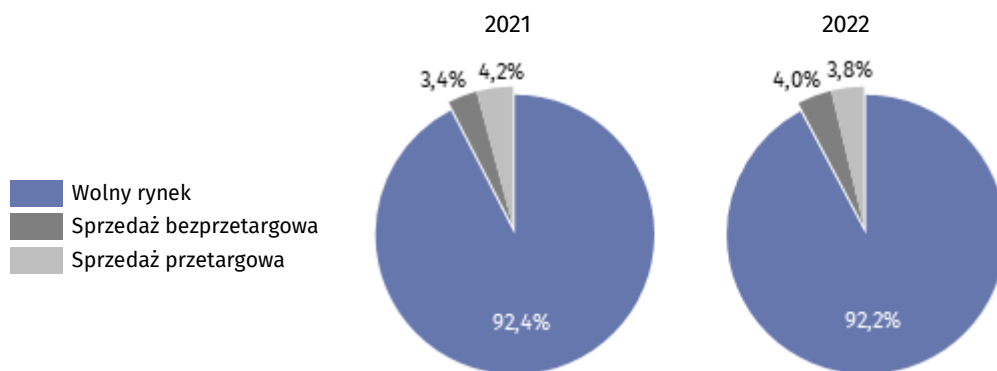
Tablica 1. Obrót nieruchomościami

Wyszczególnienie	2021	2022	2021=100	2021	2022	2021=100
	liczba transakcji w szt.			wartość transakcji w mln zł		
<b>Ogółem</b>	<b>13393</b>	<b>11538</b>	<b>86,1</b>	<b>2938,7</b>	<b>3235,2</b>	<b>110,1</b>
Nieruchomości lokalowe	5041	5070	100,6	1071,9	1285,0	119,9
Nieruchomości gruntowe zabudowane <sup>a</sup>	2610	2261	86,6	953,4	1055,6	110,7
Nieruchomości gruntowe niezabudowane	5742	4207	73,3	913,4	894,6	97,9

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

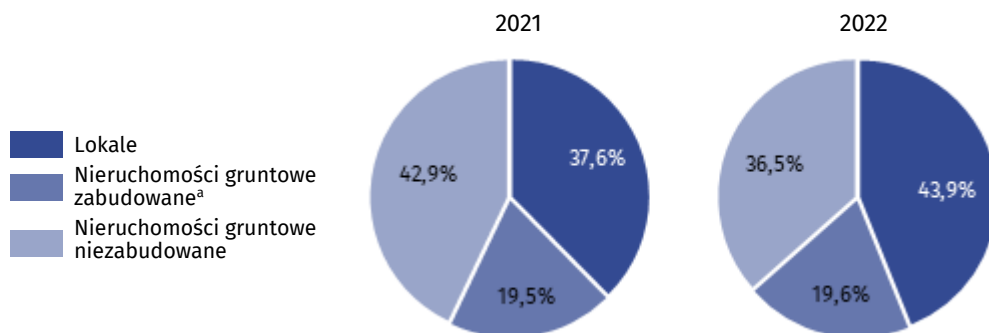
W 2022 r. większość transakcji (92,2%) została zawarta na wolnym rynku, a tylko 7,8% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W porównaniu z 2021 r. odnotowano spadek udziału transakcji zawartych w sprzedaży przetargowej i na wolnym rynku (odpowiednio: o 0,4 p. proc. i o 0,2 p. proc.).

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



Wśród transakcji kupna/sprzedaży największy udział w 2022 r. miały transakcje lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi – 43,9%, następnie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 36,5% oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 19,6%. W odniesieniu do 2021 r. odnotowano spadek udziału transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (o 6,4 p. proc.), a wzrost lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (o 6,3 p. proc.) oraz transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (o 0,1 p. proc.).

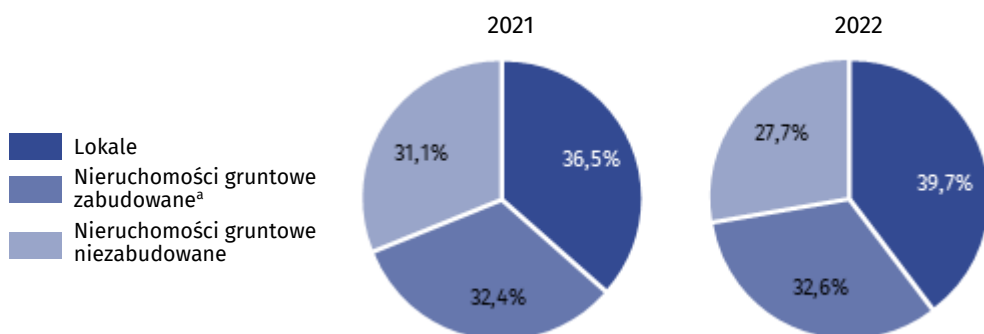
**Wykres 2. Struktura transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości według rodzaju nieruchomości**



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 2022 r. miały transakcje nieruchomościami lokalowymi, które stanowiły 39,7% całkowitej wartości obrotu nieruchomościami. Udział wartości sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych osiągnął poziom 32,6%, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 27,7%. W relacji do 2021 r. odnotowano spadek udziału wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 3,4 p. proc.), a wzrost nieruchomości lokalowych (o 3,2 p. proc.) oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych (o 0,2 p. proc.).

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

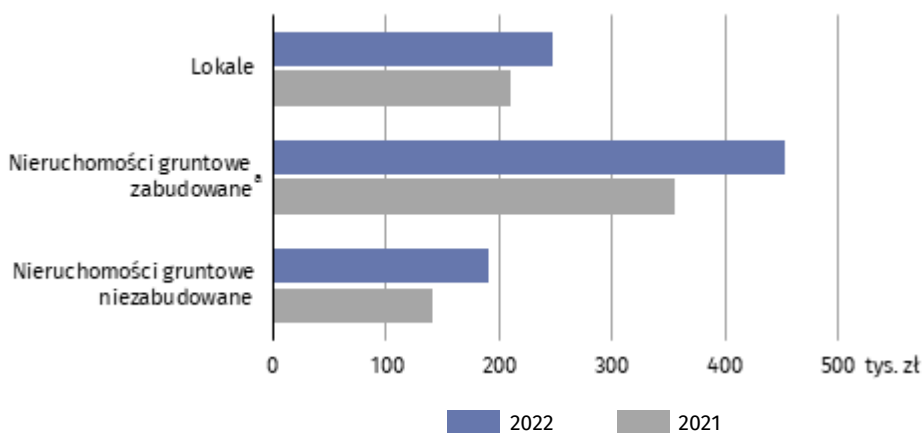


a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie opolskim w 2022 r. dla lokali wynosiła – 246877 zł, nieruchomości gruntowych zabudowanych – 453058 zł, a nieruchomości gruntowych niezabudowanych – 190547 zł.

Najwyższa wartość pojedynczej transakcji w 2022 r. dotyczyła nieruchomości gruntowych zabudowanych

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



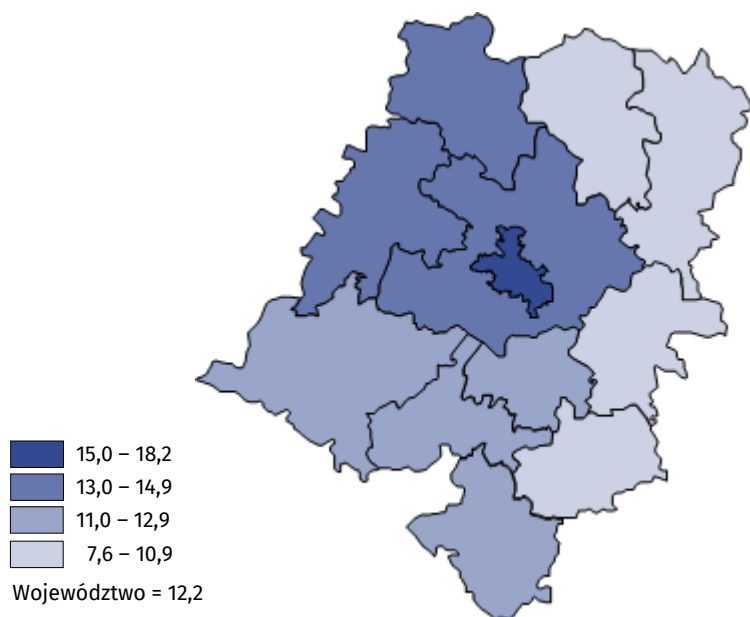
a Obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, zabudowane nieruchomości rolne, nieruchomości zabudowane budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.

Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowano w m. Opolu (2300) oraz powiatach: nyskim i opolskim (odpowiednio: 1663 i 1657), a najmniej w powiatach: kluczborskim (495), głubczyckim (523) oraz strzeleckim (545). Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w m. Opolu oraz powiecie nyskim i opolskim stanowiła 57,8% całkowitej wartości transakcji dokonanych w województwie.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1000 ludności w 2022 r. w województwie opolskim kształtowała się na poziomie 12,2. Pod tym względem najwięcej transakcji przeprowadzono w m. Opolu (18,2) oraz powiecie opolskim (13,7), najmniej natomiast w powiatach: strzeleckim (7,6) i kluczborskim (8,0).

W województwie opolskim na 1000 ludności odnotowano 12,2 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości

**Mapa 1. Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości na 1000 ludności w 2022 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 (88,0%) oraz oleskim (86,6%). Wyższy udział transakcji lokalami wystąpił jedynie w m. Opolu (80,1%) oraz powiecie brzeskim (55,4%). Biorąc pod uwagę wartość transakcji również przeważały obroty nieruchomościami gruntowymi. Największy udział nieruchomości gruntowych w strukturze wartości przeprowadzonych transakcji odnotowano w powiecie strzeleckim – 88,1%. Jedynie w m. Opolu oraz powiecie brzeskim w strukturze wartości przeważały transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych (odpowiednio: 56,9% i 54,9%).

### Transakcje kupna/sprzedaży lokali

W 2022 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali wynosiła 5070, tj. o 0,6% więcej niż w 2021 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 5205 lokali. Wartość obrotów lokalami osiągnęła poziom 1285,0 mln zł, tj. więcej o 19,9% niż w 2021 r.

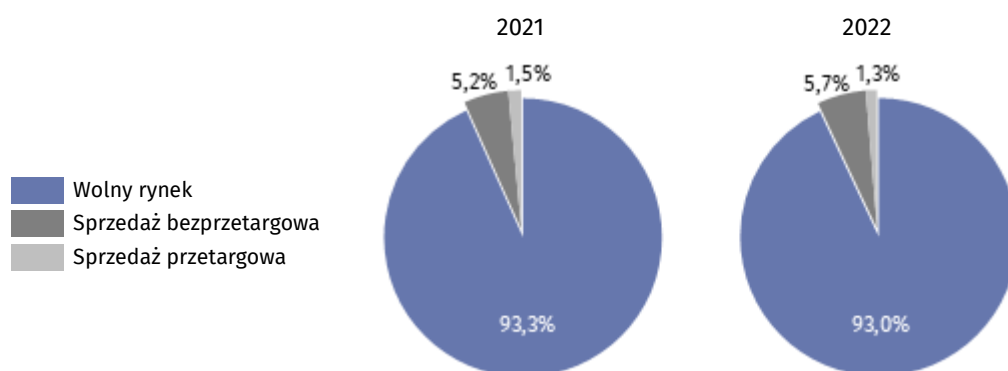
Na rynku lokali można wyróżnić dwa zasadnicze segmenty tzn. segment lokali mieszkalnych oraz segment lokali niemieszkalnych. W 2022 r. obrót lokalami mieszkalnymi stanowił 91,9% obrotów lokalami w ujęciu ilościowym, a 94,4% w ujęciu wartościowym.

W 2022 r. w porównaniu z rokiem poprzednim liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wzrosła o 0,7%, a ich wartość o 19,3%. W przypadku lokali niemieszkalnych, odnotowano spadek liczby transakcji (o 0,7%) przy jednoczesnym wzroście wartości ich sprzedaży o 30,8% w stosunku do 2021 r.

Największy udział wśród sprzedawanych lokali mieszkalnych w 2022 r. miały lokale 3-izbowe (44,0%; wzrost o 0,9 p. proc. w porównaniu z 2021 r.) oraz 2-izbowe (26,2%; wzrost o 3,7 p. proc.).

W 2022 r. zdecydowana większość transakcji lokalami mieszkalnymi zawarta została na wolnym rynku. Rynek ten skupiał 93,0% liczby i 97,8% wartości wszystkich transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. Obrót lokalami mieszkalnymi stanowił w sprzedaży bezprzetargowej 5,7% ogółu transakcji i 1,6% wartości zawartych transakcji.

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



W 2022 r. w województwie opolskim średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosiła 4707 zł i była o 805 zł wyższa niż w 2021 r., a na wolnym rynku – 4938 zł, tj. więcej o 887 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny osiągały mieszkania 2-izbowe – 5568 zł/m<sup>2</sup>, a najniższe – 4-izbowe i większe (4135 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 6524 zł i powiecie krapkowickim (4331 zł/m<sup>2</sup>), a najmniej w powiatach: głubczyckim (2417 zł/m<sup>2</sup>) oraz prudnickim (2546 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 89,2% obrotu w ujęciu ilościowym i 92,8% w ujęciu wartościowym. W 2022 r. na rynku

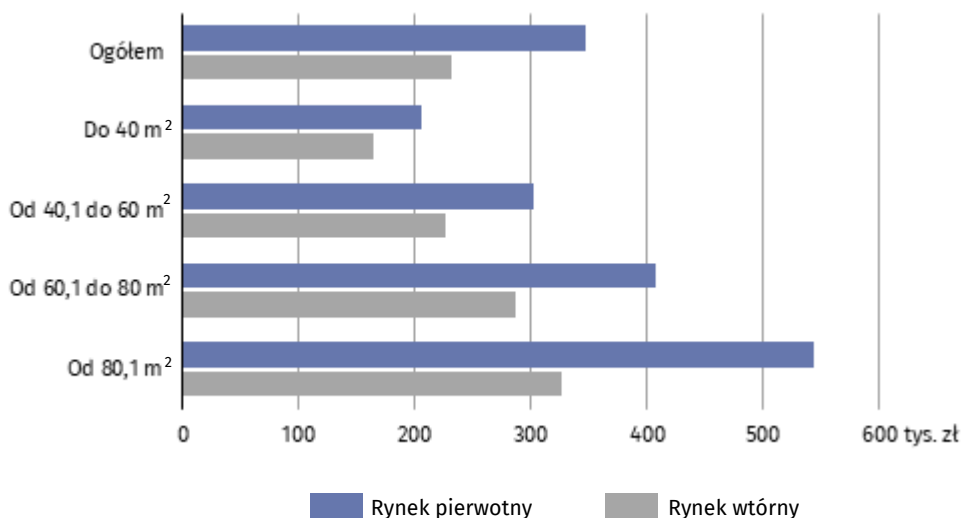
Blisko 92% transakcji kupna/sprzedaży lokali dotyczyło lokali mieszkalnych

W 2022 r. średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ukształtowała się na poziomie 4534 zł/m<sup>2</sup>

lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym (68,4% liczby i 59,0% wartości sprzedanych lokali mieszkalnych).

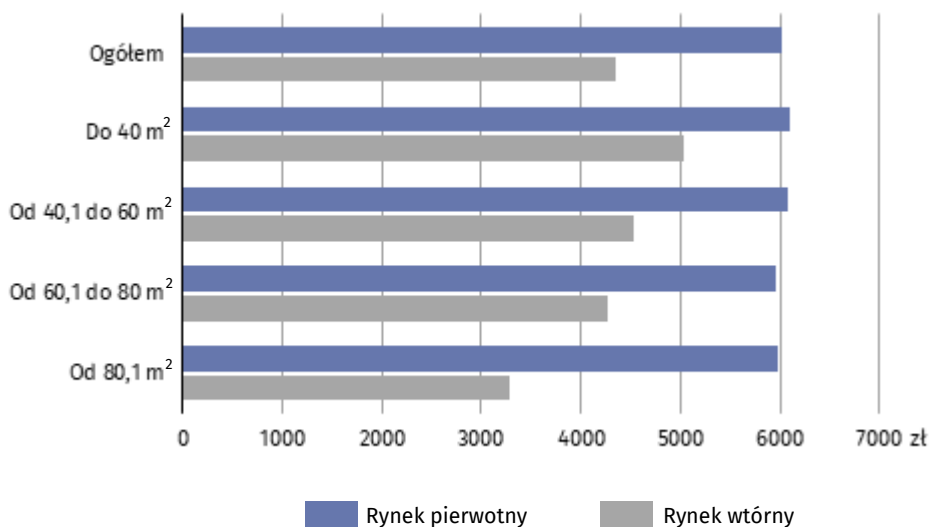
Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową sprzedanych lokali zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym dominowały lokale mieszkalne o powierzchni od 40,1 do 60 m<sup>2</sup>. Ich udział w liczbie zrealizowanych transakcji na rynku pierwotnym wynosił 41,0%, a wtórnym 47,2%. Pod względem wartości transakcji stanowiły z kolei 35,6% na rynku pierwotnym i 46,1% 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: 10,7% i 8,3%).

**Wykres 6. Średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2022 r.**



W 2022 r. na zakup mieszkania na rynku pierwotnym wydawano średnio 347621 zł, a na rynku wtórnym – 231463 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: 544043 zł i 326668 zł).

**Wykres 7. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym i wtórnym według powierzchni lokali w 2022 r.**



Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym osiągnęła poziom 6018 zł, a na rynku wtórnym – 4345 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 92,9% w odniesieniu do liczby i 98,2% w odniesieniu do wartości transakcji.

Średnia cena transakcyjna lokalu niemieszkalnego w 2022 r. wynosiła 2800 zł za 1 m<sup>2</sup> i wzrosła o 319 zł w stosunku do 2021 r. Na wolnym rynku średnia cena 1 m<sup>2</sup> lokalu niemieszkalnego wynosiła 2831 zł, tj. o 297 zł więcej niż przed rokiem. Najwyższe ceny za 1 m<sup>2</sup> lokali niemieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku zanotowano w m. Opolu i powiecie głubczyckim odpowiednio: 5898 zł/m<sup>2</sup> i 3139 zł/m<sup>2</sup>, najniższe natomiast w powiatach: brzeskim – 1401 zł/m<sup>2</sup> oraz kędzierzyńsko-kozielskim – 1461 zł/m<sup>2</sup>.

### Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych

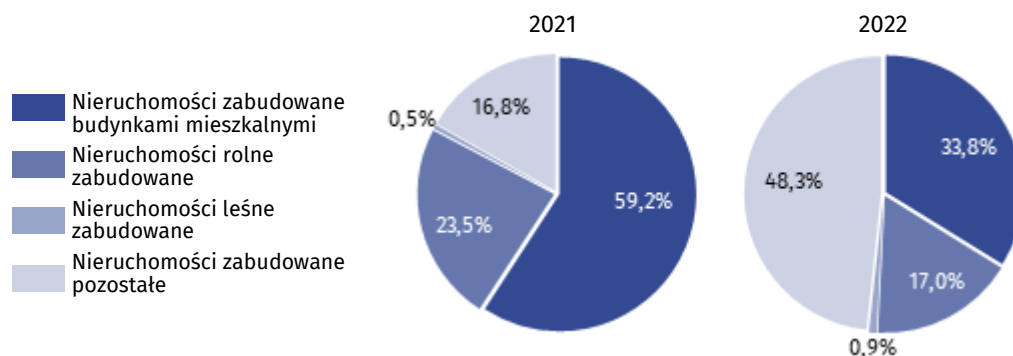
W 2022 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych wynosiła 6468, tj. o 22,6% mniej niż w 2021 r. W ramach przeprowadzonych transakcji sprzedano 7025 nieruchomości gruntowych. Wartość obrotów nieruchomościami gruntowymi osiągnęła poziom 1950,2 mln zł i było to o 4,5% więcej niż przed rokiem.

Wśród nieruchomości gruntowych największy udział pod względem ilościowym stanowiły transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 65,0%, natomiast wartościowym – nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (54,1%).

W 2022 r. największy udział w obrocie nieruchomościami zabudowanymi miały nieruchomości zabudowane pozostałe, które stanowiły w ujęciu ilościowym 48,3% nieruchomości zabudowanych, natomiast w ujęciu wartościowym (61,2%).

Dominującą formą obrotu nieruchomościami zabudowanymi była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła 94,2% ogólnej liczby sprzedanych nieruchomości i 94,8% całkowitej wartości obrotów tego typu nieruchomościami. Sprzedaż bezprzetargowa w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiła odpowiednio: 3,1% 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 2022 r. wynosiła 152,1 zł za 1 m<sup>2</sup> i była niższa o 82,7 zł niż w 2021 r. Najwyższą cenę zanotowano w m. Opolu (708,8 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie brzeskim (588,7 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe ceny odnotowano w powiatach: oleskim (61,2 zł/m<sup>2</sup>) i strzeleckim (62,3 zł/m<sup>2</sup>). W powiecie głubczyckim nie odnotowano tego typu transakcji.

Wśród sprzedanych gruntów niezabudowanych największy udział pod względem ilościowym w 2022 r. miały nieruchomości rolne niezabudowane – 62,3%, które jednocześnie stanowiły 66,1% w strukturze wartości obrotów nieruchomościami niezabudowanymi.

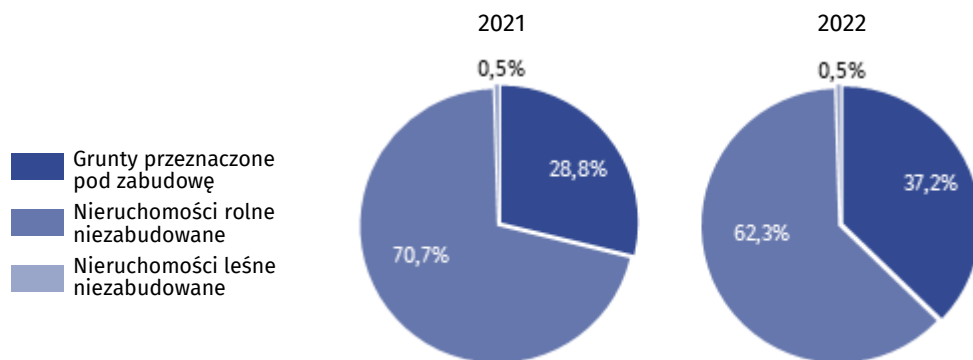
W 2022 r. dominującą formą obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi, zarówno w strukturze ilościowej, jak i wartościowej, była sprzedaż na wolnym rynku, która stanowiła odpowiednio: 91,3% i 85,8% obrotu nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi

Ponad 56% 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

w województwie. Najmniejszy udział w obrocie nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi pod względem ilości i wartości stanowiła sprzedaż bezprzetargowa odpowiednio: 2,5% i 5,1%.

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



Średnia cena transakcyjna nieruchomości rolnych niezabudowanych w województwie opolskim w 2022 r. wynosiła 16,0 zł za 1 m<sup>2</sup> działki (65,8 zł/m<sup>2</sup> w granicach miast i 10,1 zł/m<sup>2</sup> poza granicami miast) i była wyższa o 4,4 zł niż przed rokiem. Najwyższe ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych odnotowano w m. Opolu (77,6 zł/m<sup>2</sup>) i powiecie krapkowickim (31,1 zł/m<sup>2</sup>), natomiast najniższe w powiatach: namysłowskim (3,2 zł/m<sup>2</sup>) oraz opolskim (4,9 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**

**p.o. Dyrektora Renata Wasilewska**

Tel: 77 453 14 52

Rozpowszechnianie:

**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](#)



[@USOpole](#)

#### **Powiązane opracowania**

[Obrót nieruchomościami w województwie opolskim w 2021 r.](#)

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

[Bank Danych lokalnych – Rynek nieruchomości](#)

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

[Obrót nieruchomościami](#)

[Lokal](#)