

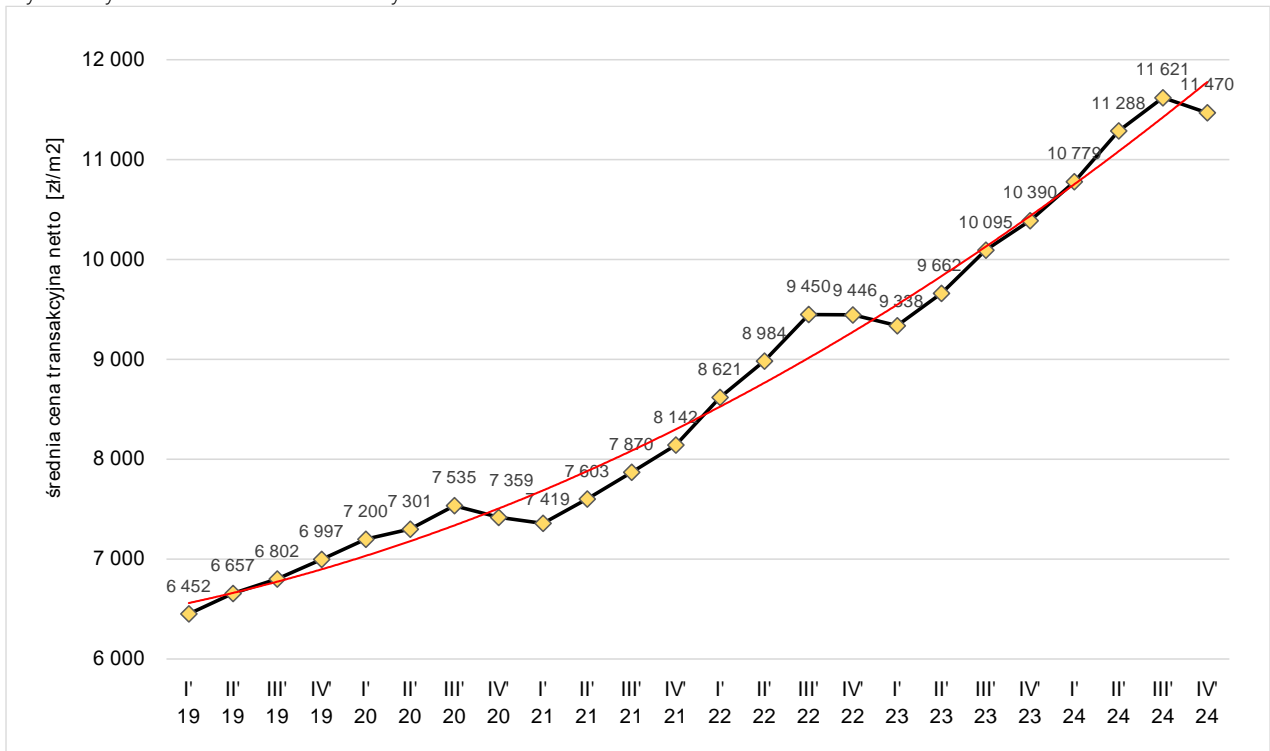
Stowarzyszenie Wielkopolskie Baza Cen Nieruchomości zaprasza do zapoznania się z raportem, który charakteryzuje rynek nieruchomości lokalowych w Poznaniu. Raport bazuje na danych z aktów notarialnych, ma charakter informacyjny oraz ma na celu prezentację ogólnych uwarunkowań rynkowych.

#### PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA

- ✓ obszar objęty analizą: miasto Poznań;
- ✓ typ rynku: wtórny;
- ✓ funkcja lokalu: lokal mieszkalny;
- ✓ rodzaj prawa: prawo własności;
- ✓ jednostka odniesienia: 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego);
- ✓ ceny transakcyjne są cenami netto;
- ✓ transakcje rynkowe, tj. bez szczególnych uwarunkowań; wykluczono transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi, z odroczonym terminem płatności, z odroczonym terminem przekazania nieruchomości nabywcy, itp.

#### DYNAMIKA CEN

Wykres. Dynamika cen lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2024 w Poznaniu



Począwszy od I kw. 2019 r. do III kw. 2020 r. notowano ciągły wzrost średniej ceny transakcyjnej lokali mieszkalnych. W III kw. 2020 r. ceny wzrosły o 17% wobec średniej odnotowanej w I kw. 2019 r. Po chwilowym spadku średniej ceny w IV kw. 2020 r. i I kw. 2021 r. notowano wzrosty do III kw. 2022 r. Dopiero w IV kw. 2022 r. ceny wyhamowały i po raz pierwszy od IV kw. 2020 r. odnotowano nieznaczny spadek średniej ceny w stosunku do kwartału poprzedniego. W 2023 r. obserwowano ciągły wzrost w kolejnych kwartałach. Na koniec 2023 r. średnia cena wzrosła o 61% w porównaniu z początkiem 2019 r. Trend wzrostowy utrzymywał się do III kw. 2024 r.

## ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA LOKALI

| ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA |          |          |          |          |          |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2019 rok                  | 2020 rok | 2021 rok | 2022 rok | 2023 rok | 2024 rok |
| 6 725                     | 7 364    | 7 785    | 9 081    | 9 936    | 11 231   |

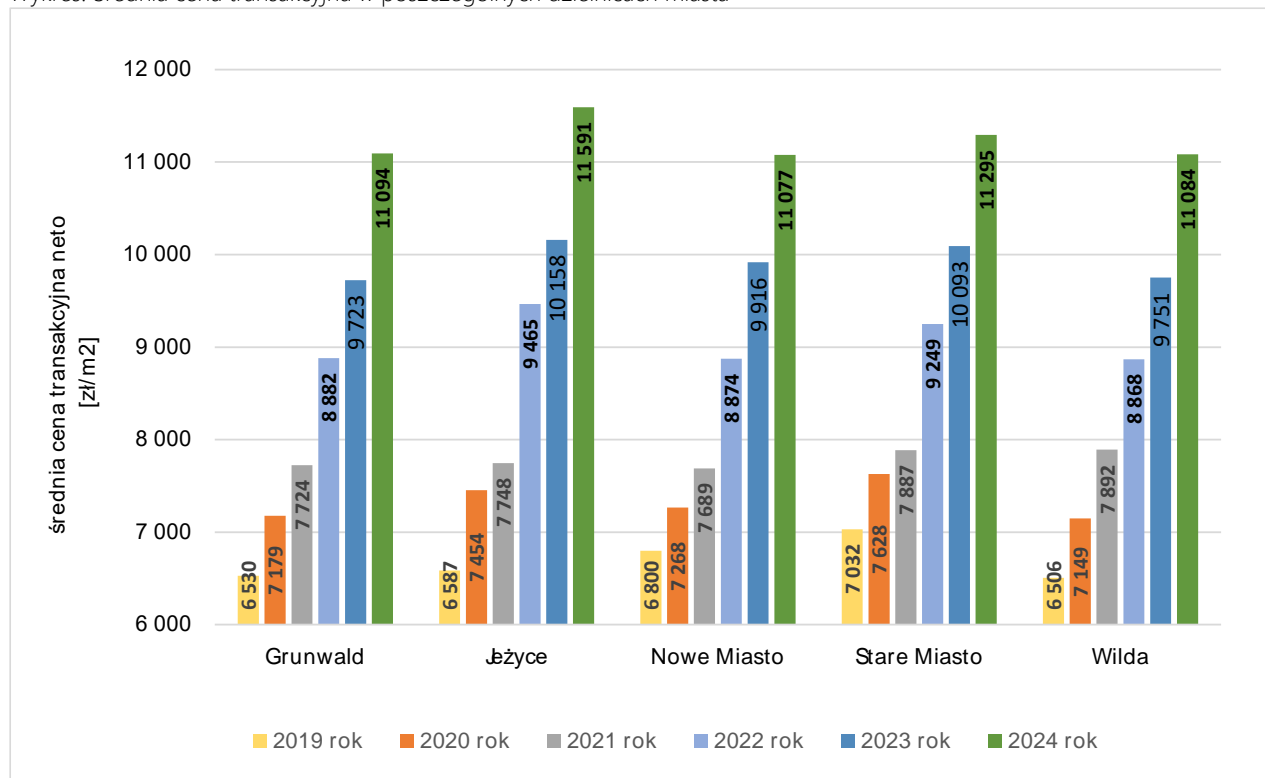
W 2019 r. przeciętna cena wynosiła 6 725 zł za m<sup>2</sup>, natomiast w roku 2024 osiągnęła poziom 11 231 zł za m<sup>2</sup>.

Oznacza to wzrost o ponad 67% w ciągu

sześciu lat, co świadczy o dynamicznym rozwoju rynku mieszkaniowego w mieście. Największe przyspieszenie wzrostu cen widoczne jest w ostatnich trzech latach – zwłaszcza pomiędzy rokiem 2021 a 2024. O ile w latach 2019–2021 ceny rosły w dość umiarkowanym tempie (średnio o ok. 500–600 zł rocznie), to już w latach 2022–2024 wzrosty przekraczały 800 – 1 200 zł rocznie. Tak silna dynamika może być efektem kumulacji wielu czynników, w tym ograniczonej podaży mieszkań, wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego, inflacji kosztów budowy oraz zmiennej dostępności finansowania. Należy zauważyć, że ceny w 2024 r. po raz pierwszy przekroczyły symboliczny próg 11 000 zł za m<sup>2</sup>, co stanowi nowy punkt odniesienia dla lokalnego rynku.

W każdej z dzielnic miasta ceny sukcesywnie rosły z roku na rok, przy czym największe tempo wzrostu odnotowano między rokiem 2021 a 2022 oraz w ostatnim analizowanym okresie – między 2023 a 2024 rokiem. Najwyższe ceny w 2024 r. osiągnęły Jeżyce, które od kilku lat utrzymują się na pozycji lidera pod względem cen transakcyjnych, co potwierdza ich atrakcyjność inwestycyjną oraz wysoki popyt. Nieco niższe, ale nadal wysokie ceny odnotowano w Starym Mieście i na Wildzie. Z kolei Grunwald i Nowe Miasto pozostają relatywnie tańsze, choć różnice między dzielnicami z roku na rok się zmniejszają. Można zauważyć, że rynek mieszkaniowy w Poznaniu ulega homogenizacji cenowej – rozpiętość cen pomiędzy dzielnicami w 2024 r. jest znacznie mniejsza niż w latach wcześniejszych. Świadczy to zarówno o ogólnym wzroście cen, jak i o wyrównywaniu się poziomu atrakcyjności poszczególnych części miasta. Szczególnie interesującym przypadkiem jest Wilda, która w 2019 r. miała jedne z najniższych cen, a w 2024 r. zrównała się niemal z najdroższymi dzielnicami.

Wykres. Średnia cena transakcyjna w poszczególnych dzielnicach miasta



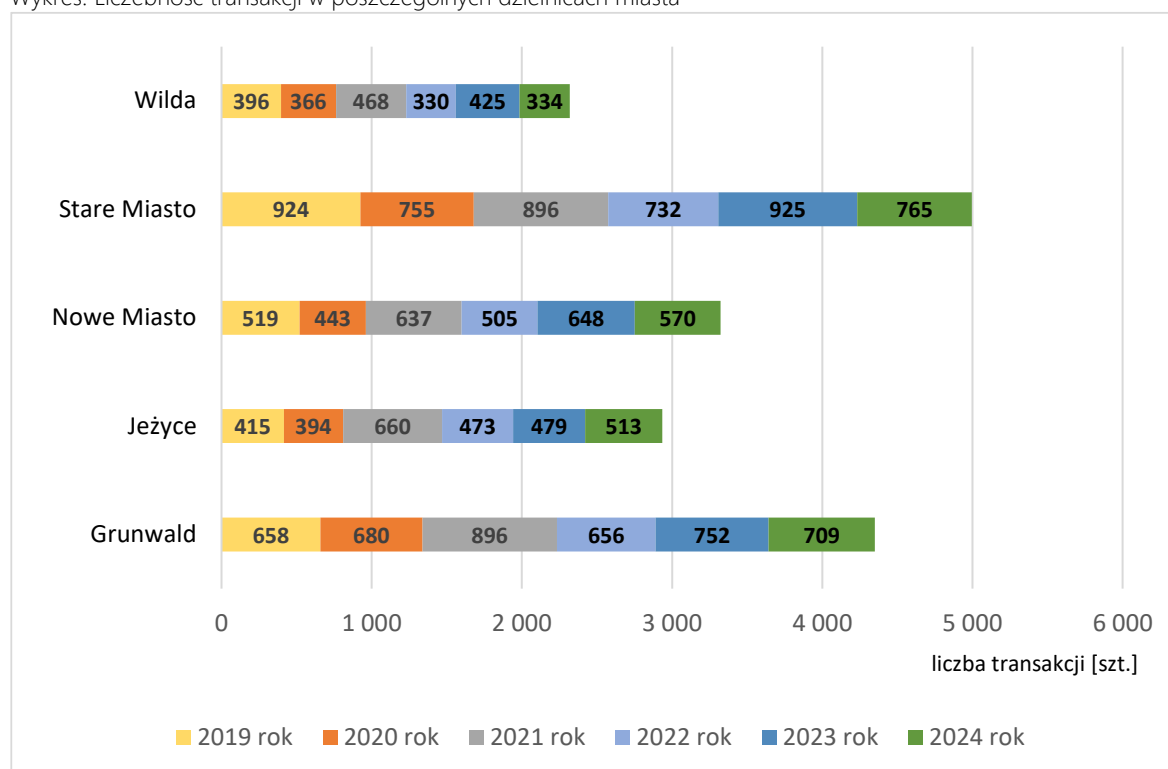
## STRUKTURA TRANSAKCJI POD WZGLĘDEM LOKALIZACJI

Z danych wynika, że największą aktywnością rynkową cechuje się niezmiennie dzielnica Stare Miasto, która w całym analizowanym okresie odnotowała najwyższy wolumen sprzedaży. W niektórych latach liczba transakcji w tej dzielnicy przekraczała 900 rocznie, co świadczy o dużej podaży i popycie w tym rejonie. Drugą pod względem liczby transakcji jest dzielnica Grunwald, również charakteryzująca się stabilnie wysokim poziomem obrotu lokalami, choć z widocznym spadkiem po 2021 r.

Pozostałe dzielnice – Jeżyce, Nowe Miasto i Wilda – wykazują mniejszą, ale stosunkowo stabilną aktywność. Warto jednak zwrócić uwagę, że liczba transakcji na Wildzie, choć najniższa spośród wszystkich dzielnic, pozostaje na zbliżonym poziomie w całym okresie i nie wykazuje istotnych wahań, co wskazuje na ograniczoną podaż i mniejsze zasoby lokalowe w tej części miasta. Jeżyce, mimo relatywnie niższej liczby transakcji niż Stare Miasto i Grunwald, pozostają ważnym segmentem rynku, a rosnące ceny wskazują na ich rosnącą atrakcyjność mimo umiarkowanej dostępności lokali.

W ujęciu ogólnym można zauważyć, że liczba transakcji po szczycie w latach 2021–2022 zaczyna lekko spadać lub stabilizować się, co może być wynikiem ograniczonej podaży, wyższych cen nieruchomości, czy zmniejszonej dostępności kredytów. Mimo to rynek wciąż cechuje się dużą aktywnością, a jego struktura przestrzenna – ze szczególnym naciskiem na dominację Starego Miasta i Grunwaldu – pozostaje względnie stabilna na przestrzeni analizowanych lat.

Wykres. Liczebność transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta



Opracowała:  
Martyna Pawłowska [RzM\_4171]

- Opracowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych na portalu <https://portal.geopoz.poznan.pl/rzeczoznawca/> w maju 2025 r.;
- Stowarzyszenie Wielkopolska Baza Cen Nieruchomości udziela zgody na publikowanie całości lub części raportu jedynie pod warunkiem podania nazwy oraz źródła;
- Jeśli chcesz dowiedzieć się więcej na temat raportu lub analiz oferowanych przez WBCN zapraszamy do kontaktu z zarządem Stowarzyszenia: [zarzad@wbcn.pl](mailto:zarzad@wbcn.pl).