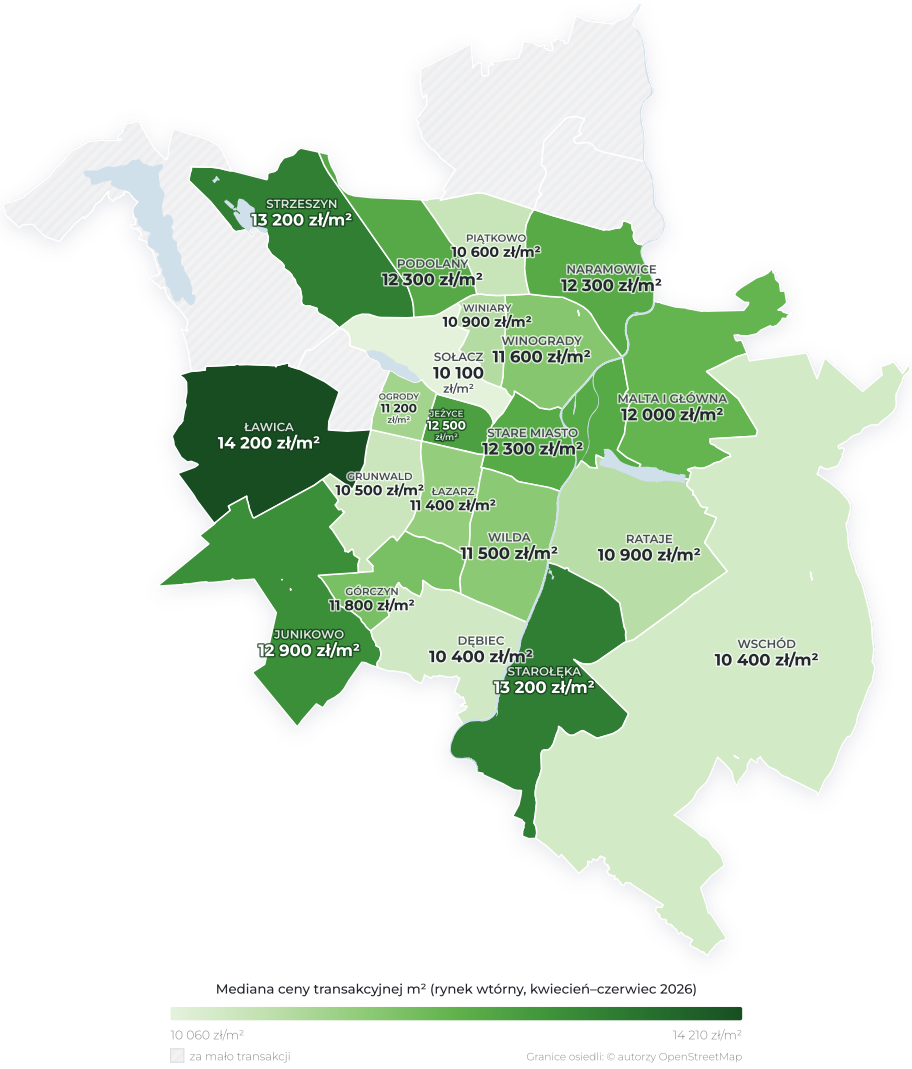
RAPORT MIESIĘCZNY · RYNEK WTÓRNY · CENY TRANSAKCYJNE

Raport cen mieszkań Poznań
Październik 2026

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu - analiza aktów notarialnych z Rejestru Cen Nieruchomości. Transakcje: kwiecień–czerwiec 2026.

MEDIANA CENY M²	ZMIANA VS POPRZEDNIE 3 MIES.	ZMIANA R/R	TRANSAKCJE
11 540 zł/m²	**+2,0%**	**+6,8%**	**1 141**
średnia: 11 780 zł/m²	względem: styczeń–marzec 2026	względem: kwiecień–czerwiec 2025	typowo 48,2 m² za 549 000 zł



Najdroższe

1. Ławica	**14 210 zł/m²**
2. Starołęka	**13 230 zł/m²**
3. Strzeszyn	**13 200 zł/m²**
4. Junikowo	**12 880 zł/m²**
5. Jeżyce	**12 500 zł/m²**

Najtańsze

Sołacz	**10 060 zł/m²**
Wschód (Antoninek, Głuszyna, Krzesiny)	**10 380 zł/m²**
Dębiec	**10 430 zł/m²**

CAŁY POZNAŃ

11 540 zł/m²

mediana · +2,0% vs poprzednie 3 mies.

Najważniejsze wnioski

01 Najdrożej wciąż kupowano mieszkania na Ławicy – mediana 14 210 zł/m².

02 Mediana ceny transakcyjnej m² w całym Poznaniu wzrosła o 2,0% względem poprzednich 3 miesięcy i wynosi 11 540 zł/m².

03 Największy wzrost mediany odnotowano na Piątkowie (+11,0% względem poprzednich 3 miesięcy).

04 Największy spadek cen nastąpił na Sołaczu (−6,1% – mała próba: 15 transakcji).

05 Najwięcej transakcji na rynku wtórnym zawarto na Grunwaldzie (111).

06 Najtaniej było na Sołaczu (10 060 zł/m² – mała próba: 15 transakcji) – różnica między skrajnymi dzielnicami to 41,2%.

07 Typowe kupione mieszkanie miało 48,2 m² i kosztowało 549 000 zł (mediany).

08 Rok do roku mediana ceny m² w Poznaniu zmieniła się o +6,8%.

Ranking dzielnic – top 10

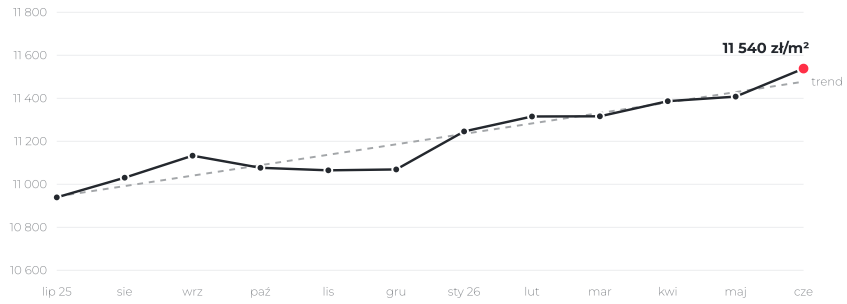
#	DZIELNICA	MEDIANA M²	ZMIANA
1	Ławica	14 210 zł/m²	+1,5%
2	Starołęka	13 230 zł/m²	+1,0%
3	Strzeszyn !	13 200 zł/m²	–
4	Junikowo	12 880 zł/m²	−3,1%
5	Jeżyce	12 500 zł/m²	+9,9%
6	Podolany	12 310 zł/m²	−3,1%
7	Naramowice	12 290 zł/m²	+6,6%
8	Stare Miasto	12 280 zł/m²	−0,7%
9	Malta i Główna !	12 050 zł/m²	−0,4%
10	Górczyn	11 760 zł/m²	+6,8%

! Mała próba (10–24 transakcji w okresie) – mediana może się wyraźnie zmieniać z okresu na okres. Liczba transakcji: Strzeszyn (18), Malta i Główna (14).

ZMIANY CEN

Mediana ceny m² w Poznaniu – ostatnie 12 miesięcy

Każdy punkt to mediana z 3 miesięcy kończących się w danym miesiącu. W ciągu roku mediana ceny transakcyjnej m² na rynku wtórnym zmieniła się z 10 940 zł/m² do 11 540 zł/m² (+5,5%). Linia przerywana pokazuje trend liniowy.



Statystyki dzielnic

DZIELNICA	TRANSAKCJE	MEDIANA M²	ŚREDNIA M²	Q1 – Q3	MEDIANA CENY	MEDIANA POW.	ZMIANA	R/R
Cały Poznań	**1141**	**11 540 zł/m²**	**11 780 zł/m²**	**9 890 – 13 370**	**549 000 zł**	**48,2 m²**	**+2,0%**	**+6,8%**
Ławica	39	14 210 zł/m²	14 440 zł/m²	13 310 – 16 040	680 000 zł	46,2 m²	+1,5%	+8,7%
Starołęka	29	13 230 zł/m²	12 900 zł/m²	12 450 – 14 130	540 000 zł	40,4 m²	+1,0%	+12,0%
Strzeszyn !	18	13 200 zł/m²	12 780 zł/m²	11 870 – 14 240	665 000 zł	52,9 m²	–	+5,2%
Junikowo	43	12 880 zł/m²	12 670 zł/m²	11 270 – 14 150	630 000 zł	42,9 m²	−3,1%	+13,6%
Jeżyce	87	12 500 zł/m²	12 510 zł/m²	9 620 – 14 820	615 000 zł	50,9 m²	+9,9%	+2,3%
Podolany	33	12 310 zł/m²	12 210 zł/m²	11 210 – 13 140	655 000 zł	58,0 m²	−3,1%	+0,9%
Naramowice	72	12 290 zł/m²	12 190 zł/m²	11 300 – 13 250	602 000 zł	49,8 m²	+6,6%	+9,3%
Stare Miasto	88	12 280 zł/m²	13 120 zł/m²	10 630 – 15 450	545 000 zł	44,0 m²	−0,7%	+13,7%
Malta i Główna !	14	12 050 zł/m²	11 570 zł/m²	10 390 – 12 930	500 000 zł	39,4 m²	−0,4%	+3,4%
Górczyn	33	11 760 zł/m²	11 380 zł/m²	9 480 – 12 810	535 000 zł	50,0 m²	+6,8%	+14,7%
Winogrady	79	11 570 zł/m²	11 800 zł/m²	10 210 – 13 220	530 000 zł	46,8 m²	+4,5%	+13,0%
Wilda	81	11 490 zł/m²	11 510 zł/m²	9 300 – 13 370	542 000 zł	50,5 m²	+4,0%	+0,8%
Łazarz	91	11 380 zł/m²	11 280 zł/m²	9 970 – 12 860	460 000 zł	43,1 m²	+7,0%	+15,9%
Ogrody !	19	11 160 zł/m²	11 630 zł/m²	9 610 – 13 710	465 000 zł	43,3 m²	−1,1%	+15,1%
Winiary	25	10 910 zł/m²	10 960 zł/m²	10 010 – 12 030	442 000 zł	41,6 m²	+6,9%	+4,5%
Rataje	98	10 860 zł/m²	11 330 zł/m²	9 500 – 12 810	555 000 zł	48,8 m²	−3,1%	+2,0%
Piątkowo	88	10 590 zł/m²	10 850 zł/m²	9 180 – 11 910	560 000 zł	52,8 m²	+11,0%	+1,8%
Grunwald	111	10 540 zł/m²	10 620 zł/m²	9 120 – 11 780	470 000 zł	45,5 m²	+5,4%	+2,6%
Dębiec	31	10 430 zł/m²	10 690 zł/m²	8 710 – 12 470	479 000 zł	47,3 m²	−5,2%	+15,1%
Wschód (Antoninek, Głuszyna, Krzesiny) !	23	10 380 zł/m²	11 520 zł/m²	8 820 – 11 260	540 000 zł	61,5 m²	+7,9%	+25,2%
Sołacz !	15	10 060 zł/m²	11 070 zł/m²	9 780 – 11 840	466 000 zł	44,0 m²	−6,1%	–

! Mała próba (10–24 transakcji) – mediana mniej stabilna. Szczegóły w wersji online raportu.

Komentarz eksperta

Agnieszka Scheller
Pośrednik nieruchomości nr 25794 · Scheller Nieruchomości · 690 529 499 · agnieszka@schellernieruchomosci.pl

W kwietniu, maju i czerwcu 2026 roku mediana ceny transakcyjnej metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego w Poznaniu wyniosła 11 540 zł. To o 2,0% więcej niż w pierwszym kwartale i o 6,8% więcej niż w analogicznym okresie 2025 roku. Są to ceny z aktów notarialnych, a nie z ogłoszeń, czyli kwoty, które kupujący faktycznie zapłacili. Połowa transakcji mieściła się w przedziale od około 9 890 do 13 370 zł/m². Mediana ceny całego mieszkania to 549 tys. zł, a mediana powierzchni 48,2 m².

Różnice między dzielnicami są wyraźne. Najdrożej kupowano na Ławicy (14 210 zł/m²), na Starołęce (13 230 zł/m²) i na Strzeszynie (13 200 zł/m²). Najniższe mediany odnotowaliśmy na Sołaczu (10 060 zł/m²), we wschodniej części miasta (Antoninek, Głuszyna, Krzesiny – 10 380 zł/m²) oraz na Dębcu (10 430 zł/m²). Rozpiętość między skrajnymi dzielnicami sięga 41%. Pamiętajmy jednak, że w każdej dzielnicy sprzedaje się zarówno mieszkania w kamienicach, jak i w blokach z wielkiej płyty czy w nowszych budynkach. Na Jeżycach połowa transakcji mieściła się między 9 620 a 14 820 zł/m², więc sama dzielnica niewiele mówi o cenie konkretnego lokalu.

Ostrożnie podchodziłabym też do dużych zmian kwartalnych w pojedynczych dzielnicach. Piątkowo zyskało 11,0% w ciągu kwartału, ale rok do roku tylko 1,8%. Podobnie Jeżyce: 9,9% kwartalnie i zaledwie 2,3% w skali roku. Spadek o 6,1% na Sołaczu wynika z zaledwie 15 transakcji. Przy kilkunastu czy kilkudziesięciu aktach o wyniku często decyduje to, jakie mieszkania akurat zmieniły właściciela. Bardziej miarodajny jest obraz całego miasta: trzymiesięczna mediana krocząca rośnie od połowy 2025 roku spokojnie i bez załamań, z około 10 940 do 11 540 zł/m².

Rynek był przy tym aktywny. W drugim kwartale zawarto 1 141 transakcji wobec 1 049 w pierwszym. Najwięcej mieszkań sprzedano na Grunwaldzie (111), Ratajach (98) i Łazarzu (91). Te duże, dobrze skomunikowane osiedla zapewniają rynkowi największą płynność. Rosnące jednocześnie ceny i liczba transakcji wskazują, że popyt na mieszkania z drugiej ręki pozostawał w tym okresie stabilny.

Te dane dotyczą transakcji sprzed kilku miesięcy, więc prognozuję z ostrożnością. Jeśli warunki finansowania nie zmienią się istotnie, spodziewam się raczej kontynuacji umiarkowanego wzrostu niż gwałtownych skoków czy spadków. Sprzedającym radzę ustalać cenę na podstawie rzeczywistych transakcji w swojej okolicy i w podobnym typie budynku, a nie cen z ogłoszeń sąsiadów. Dane z Rejestru Cen Nieruchomości pokazują, ile kupujący naprawdę płacą. Oferta wyraźnie powyżej górnego kwartyla dla danej dzielnicy powinna mieć mocne uzasadnienie w standardzie, położeniu lub stanie mieszkania. Inaczej zwykle kończy się długim oczekiwaniem i późniejszą obniżką.

Metodologia

Raport opiera się na cenach transakcyjnych z Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ (stan rejestru na 28.09.2026). Analizujemy sprzedaż lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Poznaniu, zawartą (data aktu notarialnego) w okresie kwiecień–czerwiec 2026. Akty trafiają do rejestru z kilkutygodniowym opóźnieniem, dlatego raport obejmuje 3 ostatnie pełne miesiące. Uwzględniamy wyłącznie transakcje wolnorynkowe całych lokali - bez sprzedaży udziałów, sprzedaży przez gminę lub Skarb Państwa, sprzedaży egzekucyjnych i transakcji obejmujących kilka mieszkań. Cena za m² to cena lokalu brutto z aktu notarialnego podzielona przez powierzchnię użytkową. Głównym wskaźnikiem jest mediana, odporna na pojedyncze nietypowe transakcje. Transakcje przypisujemy do dzielnic na podstawie położenia lokalu (współrzędne z rejestru) i granic osiedli; dzielnice z mniej niż 10 transakcjami nie są klasyfikowane. Część transakcji (głównie z 2025 r.) nie ma w rejestrze oznaczenia rynku - w takich przypadkach rynek ustalono na podstawie strony sprzedającej (osoba prawna - rynek pierwotny, osoba fizyczna - rynek wtórny).

Źródło danych: Rejestr Cen Nieruchomości, Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ (stan rejestru na 28.09.2026).

Cytując dane, prosimy o podanie źródła: Scheller Nieruchomości, „Raport cen mieszkań Poznań - Październik 2026”, https://schellernieruchomosci.pl

Ile jest warte Twoje mieszkanie?

Przygotujemy wycenę na tle cen transakcyjnych z Twojej okolicy.

690 529 499
agnieszka@schellernieruchomosci.pl
schellernieruchomosci.pl