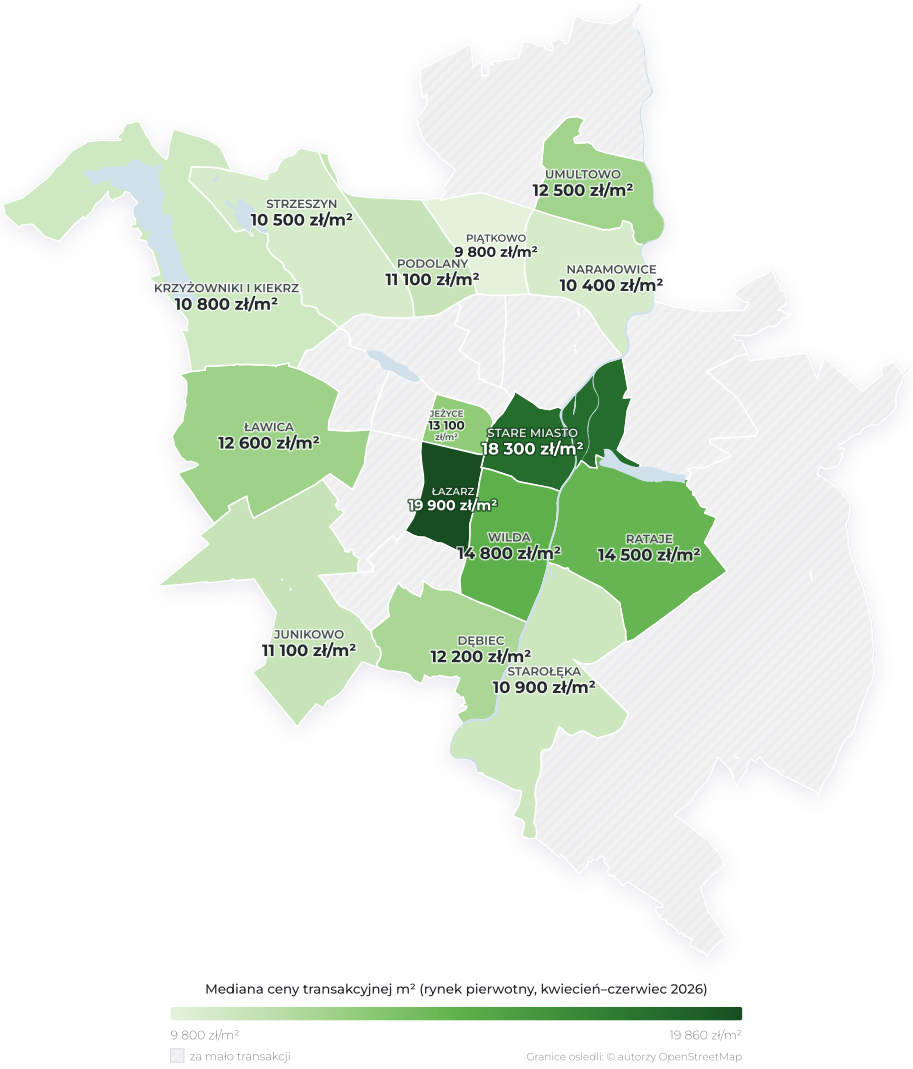
RAPORT MIESIĘCZNY · RYNEK PIERWOTNY · CENY TRANSAKCYJNE

Raport cen nowych mieszkań Poznań
Październik 2026

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym 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
11 370 zł/m²	**−2,4%**	**−3,8%**	**858**
średnia: 12 180 zł/m²	względem: styczeń–marzec 2026	względem: kwiecień–czerwiec 2025	typowo 49,8 m² za 583 000 zł



Najdroższe

1. Łazarz	**19 860 zł/m²**
2. Stare Miasto	**18 340 zł/m²**
3. Wilda	**14 830 zł/m²**
4. Rataje	**14 550 zł/m²**
5. Jeżyce	**13 140 zł/m²**

Najtańsze

Piątkowo	**9 800 zł/m²**
Naramowice	**10 440 zł/m²**
Strzeszyn	**10 500 zł/m²**

CAŁY POZNAŃ

11 370 zł/m²

mediana · −2,4% vs poprzednie 3 mies.

Najważniejsze wnioski

01 Najdrożej w tym okresie kupowano mieszkania na Łazarzu – mediana 19 860 zł/m² – głównie sprzedaż w jednym budynku.

02 Mediana ceny transakcyjnej m² w całym Poznaniu spadła o 2,4% względem poprzednich 3 miesięcy i wynosi 11 370 zł/m².

03 Największy wzrost mediany odnotowano na Łazarzu (+35,8% względem poprzednich 3 miesięcy – głównie sprzedaż w jednym budynku).

04 Największy spadek cen nastąpił na Junikowie (−0,6% – głównie sprzedaż w jednym budynku).

05 Najwięcej transakcji na rynku pierwotnym zawarto na Starołęce (167).

06 Najtaniej było na Piątkowie (9 800 zł/m² – głównie sprzedaż w jednym budynku) – różnica między skrajnymi dzielnicami to 102,6%.

07 Typowe kupione mieszkanie miało 49,8 m² i kosztowało 583 000 zł (mediany).

08 Rok do roku mediana ceny m² w Poznaniu zmieniła się o −3,8%.

Ranking dzielnic – top 10

#	DZIELNICA	MEDIANA M²	ZMIANA
1	Łazarz*	19 860 zł/m²	+35,8%
2	Stare Miasto*	18 340 zł/m²	+23,2%
3	Wilda*	14 830 zł/m²	+0,8%
4	Rataje*	14 550 zł/m²	–
5	Jeżyce	13 140 zł/m²	+2,1%
6	Ławica*	12 630 zł/m²	+3,1%
7	Umultowo*	12 480 zł/m²	+27,1%
8	Dębiec*!	12 210 zł/m²	–
9	Junikowo*	11 120 zł/m²	−0,6%
10	Podolany*	11 110 zł/m²	+5,8%

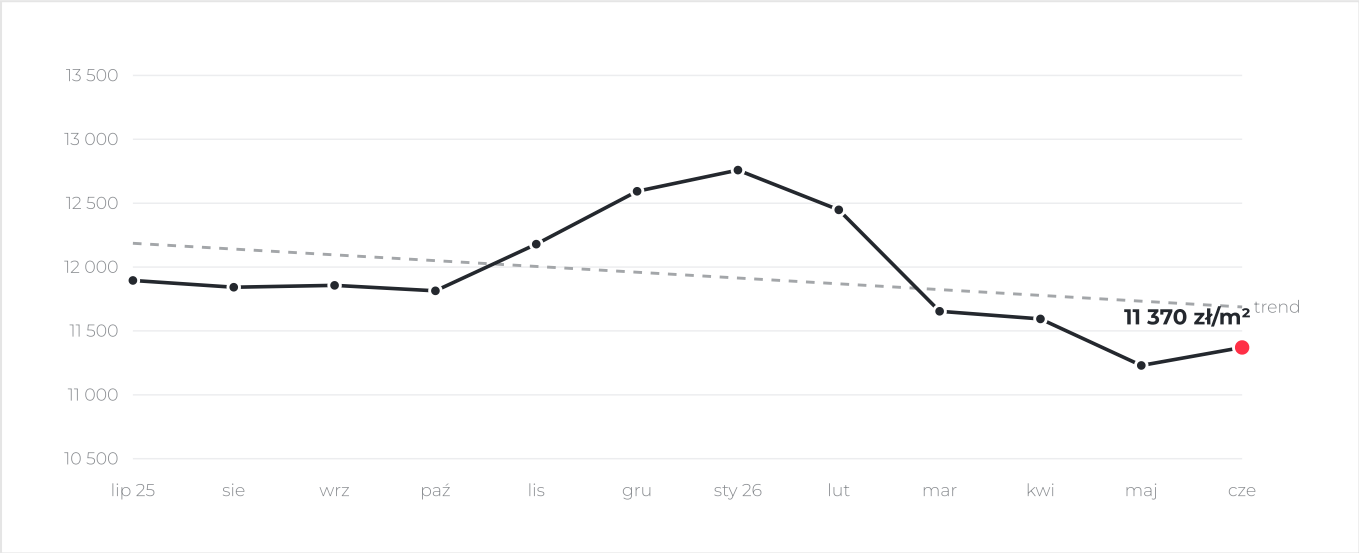
* Wynik opiera się głównie na sprzedaży w jednym lub dwóch budynkach, więc pokazuje ceny tych inwestycji, a nie całej dzielnicy: Łazarz – 71% transakcji w 1 budynku (ul. Śniadeckich 10); Stare Miasto – 56% transakcji w 2 budynkach (ul. Garbary 68 i ul. Solna 6); Wilda – 69% transakcji w 2 budynkach (ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 11 i ul. Dolna Wilda 12); Rataje – 97% transakcji w 1 budynku (ul. Na Miasteczku 3); Ławica – 74% transakcji w 1 budynku (ul. Ptasia 28); Umultowo – 82% transakcji w 1 budynku (pl. Wiktora Degi 11); Dębiec – 77% transakcji w 2 budynkach (ul. 28 Czerwca 1956 r. 346B i 346); Junikowo – 89% transakcji w 1 budynku (ul. Wieruszowska 4); Podolany – 52% transakcji w 2 budynkach (ul. Jasielska 10C i 10D).

! Mała próba (10–24 transakcji w okresie) – mediana może się wyraźnie zmieniać z okresu na okres. Liczba transakcji: Dębiec (13).

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 pierwotnym zmieniła się z 11 900 zł/m² do 11 370 zł/m² (−4,4%). Linia przerywana pokazuje trend liniowy.



Statystyki dzielnic

DZIELNICA	TRANSAKCJE	MEDIANA M²	ŚREDNIA M²	Q1 – Q3	MEDIANA CENY	MEDIANA POW.	ZMIANA	R/R
Cały Poznań	**858**	**11 370 zł/m²**	**12 180 zł/m²**	**10 440 – 13 300**	**583 000 zł**	**49,8 m²**	**−2,4%**	**−3,8%**
Łazarz *	28	19 860 zł/m²	18 390 zł/m²	16 290 – 20 500	1 072 000 zł	52,2 m²	+35,8%	+79,4%
Stare Miasto *	43	18 340 zł/m²	16 670 zł/m²	16 050 – 19 630	676 000 zł	48,7 m²	+23,2%	+19,5%
Wilda *	59	14 830 zł/m²	14 990 zł/m²	14 250 – 16 300	644 000 zł	44,8 m²	+0,8%	+24,8%
Rataje *	36	14 550 zł/m²	14 610 zł/m²	13 720 – 15 210	379 000 zł	25,9 m²	–	+29,3%
Jeżyce	37	13 140 zł/m²	12 950 zł/m²	11 710 – 14 800	673 000 zł	49,2 m²	+2,1%	−17,3%
Ławica *	46	12 630 zł/m²	12 860 zł/m²	11 600 – 14 100	765 000 zł	63,5 m²	+3,1%	+17,7%
Umultowo *	44	12 480 zł/m²	12 340 zł/m²	11 760 – 13 010	842 000 zł	68,5 m²	+27,1%	–
Dębiec *!	13	12 210 zł/m²	12 410 zł/m²	11 550 – 13 120	569 000 zł	47,1 m²	–	−3,4%
Junikowo *	112	11 120 zł/m²	11 140 zł/m²	10 590 – 11 630	550 000 zł	49,6 m²	−0,6%	−1,6%
Podolany *	29	11 110 zł/m²	11 050 zł/m²	10 320 – 11 790	547 000 zł	55,4 m²	+5,8%	+9,2%
Starołęka *	167	10 900 zł/m²	10 960 zł/m²	10 070 – 11 770	489 000 zł	40,7 m²	+0,8%	−2,1%
Krzyżowniki i Kiekrz *!	12	10 780 zł/m²	10 450 zł/m²	9 290 – 11 210	511 000 zł	43,0 m²	–	–
Strzeszyn !	20	10 500 zł/m²	9 920 zł/m²	10 150 – 10 730	586 000 zł	58,3 m²	−0,3%	+70,1%
Naramowice	152	10 440 zł/m²	10 610 zł/m²	9 920 – 11 020	589 000 zł	52,8 m²	−0,6%	+7,4%
Piątkowo *	28	9 800 zł/m²	10 120 zł/m²	9 680 – 10 620	431 000 zł	43,1 m²	–	–

* Wynik opiera się głównie na sprzedaży w jednym lub dwóch budynkach. ! 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 okresie kwiecień–czerwiec 2026 mediana ceny transakcyjnej metra kwadratowego nowego mieszkania w Poznaniu wyniosła 11 370 zł. To o 2,4% mniej niż w pierwszym kwartale i o 3,8% mniej niż rok wcześniej. Typowe kupione mieszkanie miało niecałe 50 m² i kosztowało około 583 tys. zł. Połowa z 858 przeanalizowanych transakcji mieściła się w przedziale od ok. 10 440 do 13 300 zł/m². Podkreślam, że mówimy o cenach z aktów notarialnych, a nie z ogłoszeń, czyli o kwotach, które kupujący rzeczywiście zapłacili.

Mediany liczone w trzymiesięcznych oknach pokazują, że szczyt przypadł na przełom roku: ok. 12 760 zł/m² w okresie listopad–styczeń. Od tego czasu wskaźnik się obniżył, a w ostatnich miesiącach ustabilizował w okolicach 11,2–11,4 tys. zł. Nie odczytywałabym tego wprost jako obniżek w cennikach deweloperów. Na rynku pierwotnym akt notarialny podpisuje się zwykle przy odbiorze mieszkania, a cena bywa ustalona w umowie deweloperskiej wiele miesięcy wcześniej. O wyniku w dużej mierze decyduje więc to, które inwestycje akurat były przekazywane nabywcom. W tym kwartale najwięcej aktów zawarto na Starołęce (167), Naramowicach (152) i Junikowie (112). Mediany w tych dzielnicach są niższe od ogólnomiejskiej, co naturalnie obniża wynik dla całego Poznania.

Ranking dzielnic wymaga szczególnej ostrożności. Najwyższą medianę odnotowano na Łazarzu: 19 860 zł/m², o 35,8% więcej niż kwartał wcześniej. Jednak 71% tamtejszych transakcji dotyczyło jednego budynku. Podobnie jest na drugim końcu zestawienia: na Piątkowie (9 800 zł/m²) wszystkie akty dotyczyły jednej inwestycji, a na Ratajach 97%. W 12 z 15 sklasyfikowanych dzielnic ponad połowa transakcji przypadała na jeden lub dwa budynki. Różnice odzwierciedlają więc przede wszystkim standard i położenie konkretnych projektów, a nie poziom cen w całej dzielnicy. Dlatego nie zestawiałabym ze sobą skrajnych wartości. Stabilniejszy obraz dają dzielnice z dużą liczbą transakcji: na Naramowicach, Starołęce i Junikowie mediany zmieniły się w ciągu kwartału o mniej niż 1%. Warto też pamiętać, że w dziesięciu dzielnicach, m.in. na Grunwaldzie i Winogradach, zawarto zbyt mało transakcji, by je sklasyfikować.

Ostrożnie zakładam, że w najbliższych miesiącach mediana dla Poznania będzie oscylować wokół obecnego poziomu. Jej wahania nadal będą zależały głównie od tego, które inwestycje wejdą w fazę odbiorów. Dane nie dają podstaw, by oczekiwać wyraźnych spadków ani powrotu do szybkich wzrostów z końca 2025 roku. Kupującym radzę, by nie porównywali cennika ze średnią dla dzielnicy. Lepiej sprawdzić, po ile faktycznie sprzedawano mieszkania w tym samym lub porównywalnym budynku w okolicy. Przy tak dużym wpływie pojedynczych inwestycji na statystyki to najbardziej wiarygodny punkt odniesienia w rozmowie o cenie.

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 pierwotnym 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 nowych 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