

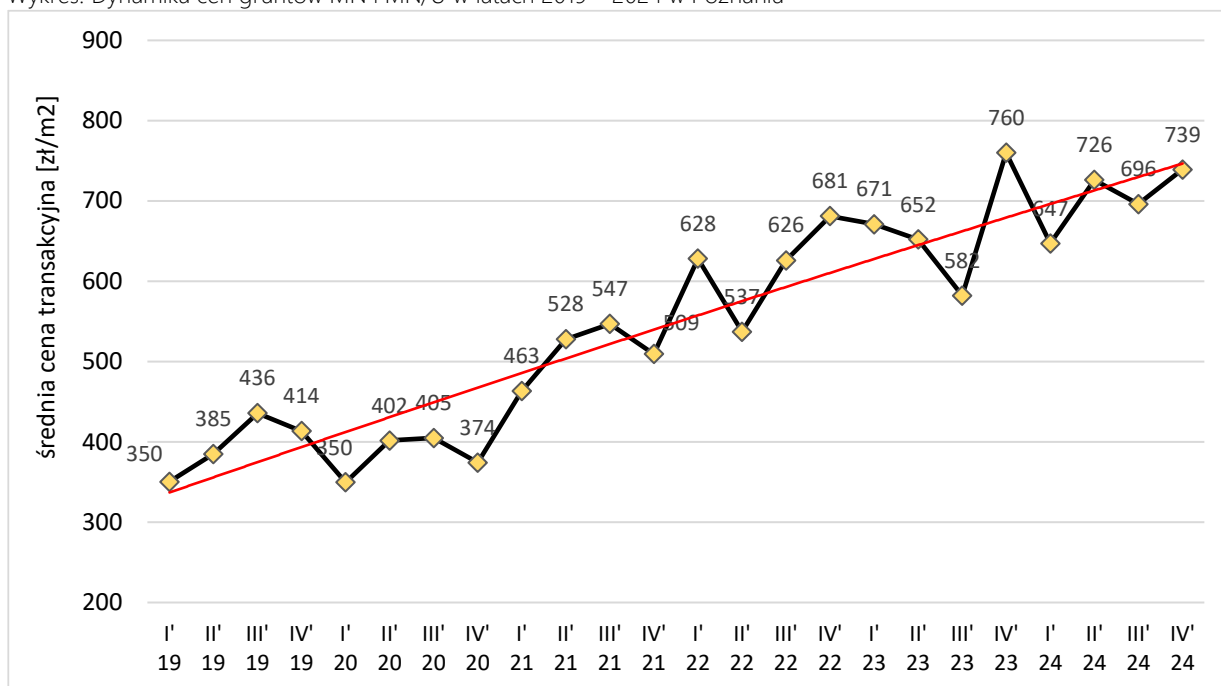
Stowarzyszenie Wielkopolskie Baza Cen Nieruchomości zaprasza do zapoznania się z raportem, który charakteryzuje rynek gruntów MN i MN/U w Poznaniu. Raport bazuje na danych z aktów notarialnych, ma charakter informacyjny oraz ma na celu prezentację ogólnych uwarunkowań rynkowych.

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA

- ✓ obszar objęty analizą: miasto Poznań;
- ✓ przeznaczenie w mpzp, wydana decyzja o warunkach zabudowy, funkcja wyznaczana w suikzpz: grunty pod budowę mieszkaniową jednorodzinną oraz budowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem budowy usługowej;
- ✓ tytuł prawny: prawo własności i prawo użytkowania wieczystego;
- ✓ powierzchnia gruntu: od 100 m² do 1 500 m²;
- ✓ jednostka odniesienia: 1 m² powierzchni gruntu;
- ✓ 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 gruntów MN i MN/U w latach 2019 – 2024 w Poznaniu



Na przestrzeni sześciu lat obserwujemy wyraźny trend wzrostowy, co potwierdza poprowadzona linia regresji. Ceny wzrosły z poziomu około 350 zł/m² w 2019 r. do blisko 740 zł/m² pod koniec 2024 r., co oznacza ponad dwukrotny wzrost w analizowanym okresie.

Mimo ogólnego wzrostu, wykres pokazuje istotną sezonowość i zmienność kwartalną – niektóre okresy cechowały się spadkiem średnich cen, co jest wynikiem zmiany struktury sprzedawanych działek lub przejściowego ograniczenia popytu. Przykładem może być II kw. 2023 r., w którym ceny spadły poniżej 600 zł/m², by już w kolejnym kwartale osiągnąć maksymalny poziom – 760 zł/m². Analogiczne wahania występowały także wcześniej, np. w 2020 i 2021 r.

Warto zauważyć, że od 2021 r. rynek gruntów w Poznaniu wszedł w fazę wyraźnie przyspieszonego wzrostu. Szczególnie dynamiczny przyrost cen w latach 2023–2024 sugeruje dalszą presję cenową, prawdopodobnie wynikającą z postpandemicznego ożywienia gospodarczego, odbudowy popytu inwestycyjnego oraz oczekiwań co do wzrostu wartości nieruchomości gruntowych w średnim i długim okresie.

ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA GRUNTÓW

Dane przedstawione w tabeli pokazują wyraźny i systematyczny wzrost średnich cen transakcyjnych gruntów

ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA					
2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok
396	388	511	609	672	705

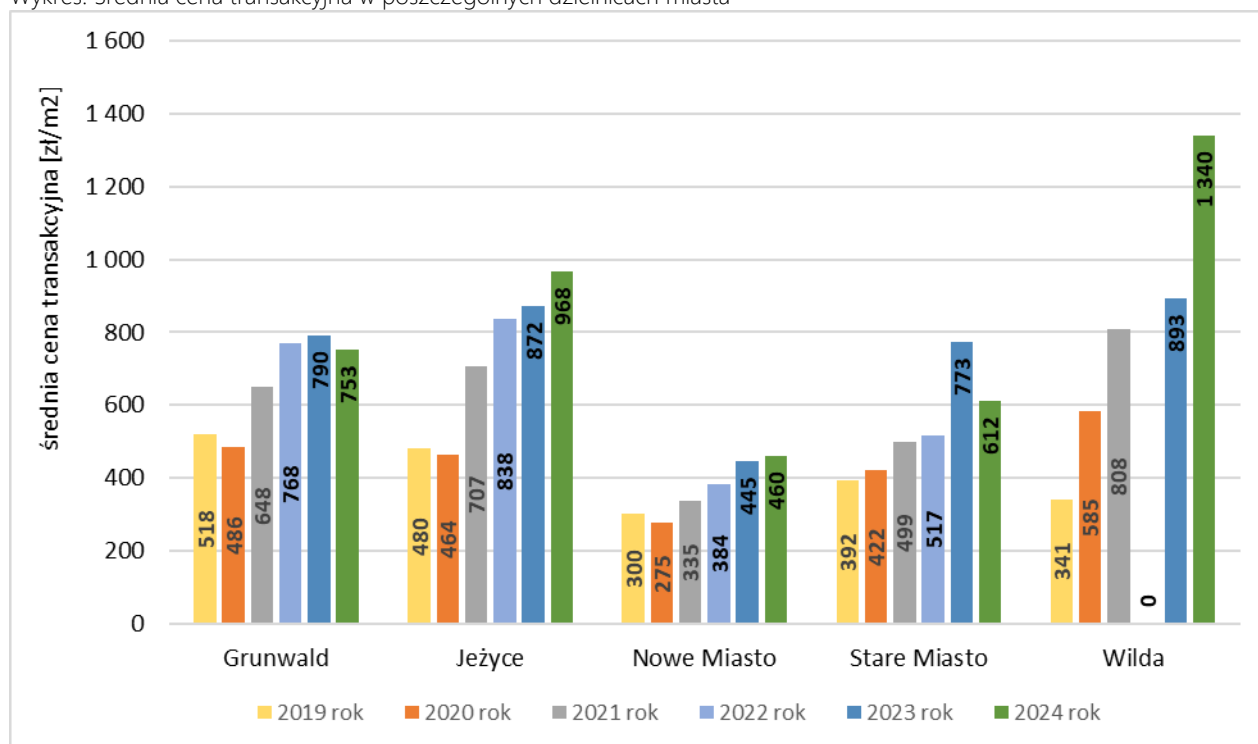
przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN i MN/U) w Poznaniu w latach 2019–2024. W 2019 r. przeciętna cena wynosiła 396 zł/m², a w 2024 r.

osiągnęła poziom 705 zł/m², co oznacza wzrost o około 78% w ciągu sześciu lat.

Pierwsze dwa lata – 2019 i 2020 – charakteryzowały się relatywnie niskimi i stabilnymi cenami, z lekkim spadkiem w 2020 r. Od 2021 r. zaczęło się jednak wyraźne przyspieszenie dynamiki wzrostu. Szczególnie duży skok cenowy nastąpił między 2020 a 2021 rokiem (z 388 zł/m² do 511 zł/m², czyli wzrost o ok. 32%), co może być związane z rosnącym zainteresowaniem gruntami inwestycyjnymi po pierwszym pandemicznym roku, kiedy rynek był częściowo zamrożony.

Lata 2022–2024 przyniosły dalszy, choć nieco bardziej umiarkowany, ale stabilny wzrost – tempo wzrostu cen oscylowało w granicach 9–10% rocznie. Taka sytuacja może wskazywać na utrzymujący się popyt przy ograniczonej podaży terenów objętych planami miejscowymi lub dobrze skomunikowanych z centrum miasta.

Wykres. Średnia cena transakcyjna w poszczególnych dzielnicach miasta



Spośród notowanych cen transakcyjnych w poszczególnych dzielnicach na pierwszy plan wybija się Wilda, gdzie w 2024 r. odnotowano najwyższą średnią cenę transakcyjną – aż 1340 zł/m². To wartość znacznie przewyższająca poziomy notowane w pozostałych dzielnicach, ale biorąc pod uwagę, że odnotowano na terenie Wildy zaledwie 2 transakcje należy mieć na uwadze, że średnia nie daje podstaw do generalizacji o całym rynku w tej dzielnicy.

Drugą pod względem wartości dzielnicą są Jeżyce, które wykazują stabilny i konsekwentny wzrost cen w całym analizowanym okresie – od 480 zł/m² w 2019 r. do 968 zł/m² w 2024 r. Świadczy to o utrzymującym się zainteresowaniu tym obszarem, który łączy dobrą lokalizację z dużym potencjałem rozwoju mieszkaniowego.

Grunwald oraz Stare Miasto zajmują pozycje pośrednie – ich ceny również rosły, choć w sposób mniej dynamiczny niż na Jeżycach czy Wildzie. Grunwald osiągnął w 2024 r. poziom 753 zł/m², a Stare Miasto 770 zł/m². Obie dzielnice wykazują relatywnie stabilny trend, bez gwałtownych skoków.

Najniższe ceny konsekwentnie notowane są w Nowym Mieście, gdzie mimo wzrostu z 300 zł/m² w 2019 r. do 460 zł/m² w 2024 r., grunty pozostają wyraźnie tańsze niż w pozostałych częściach miasta. Wynika to z mniejszego stopnia zurbanizowania, większej podaży terenów lub niższej intensywności planowanej zabudowy.

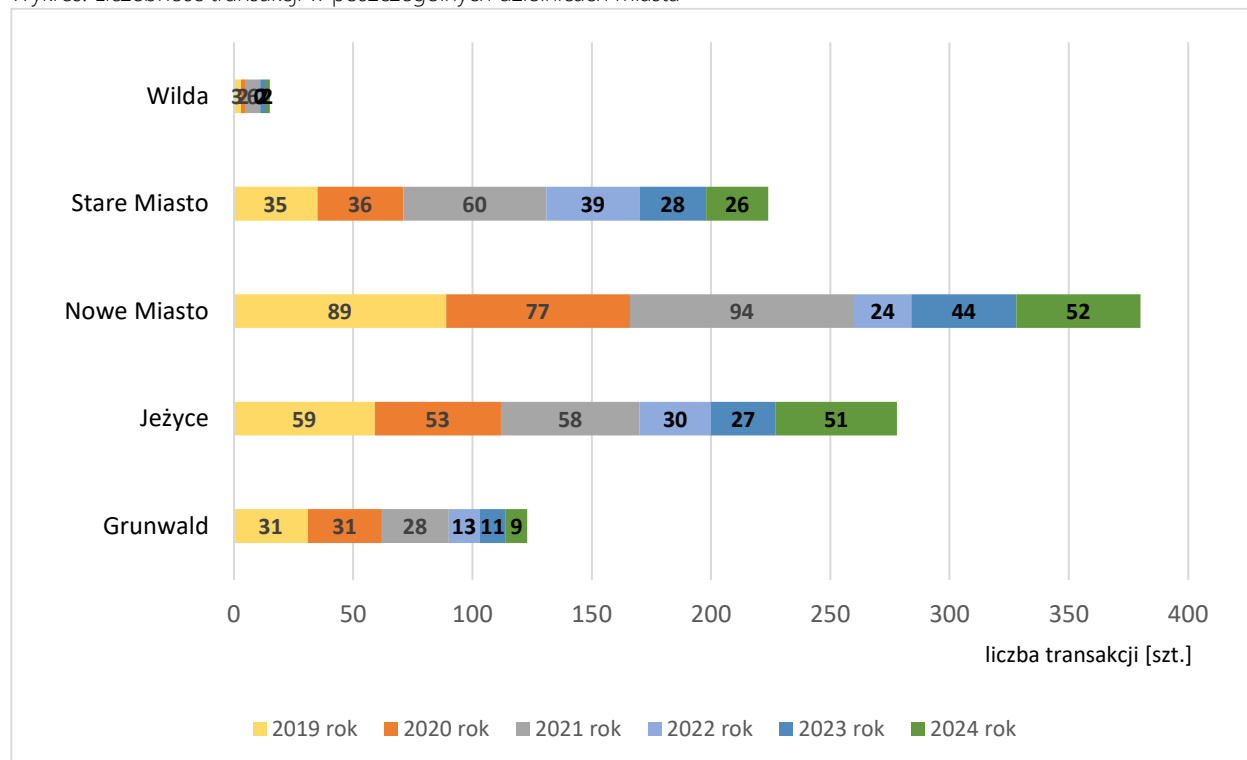
STRUKTURA TRANSAKЦИИ POD WZGLĘDEM LOKALIZACJI

Najwięcej transakcji miało miejsce w dzielnicy Nowe Miasto, która przez cały analizowany okres wykazywała bardzo wysoką aktywność – zwłaszcza w latach 2019–2021, gdy notowano tam od 77 do nawet 94 transakcji rocznie. Również w latach 2023 i 2024 dzielnica ta pozostaje najbardziej aktywna, z odpowiednio 44 i 52 transakcjami. Wysoka liczba transakcji w Nowym Mieście zwiększa wiarygodność uzyskanych średnich cen, ale może też wynikać z dużej dostępności gruntów i rozległego obszaru dzielnicy.

Dzielnice Jeżyce i Stare Miasto charakteryzują się umiarkowaną, ale dość stabilną liczbą transakcji w ciągu lat, przy czym Jeżyce wyraźnie zwiększyły aktywność w 2023 i 2024 r. (łącznie 78 transakcji), co wzmacnia podstawy do analizy trendów cenowych. Stare Miasto z kolei wykazuje lekki spadek aktywności w ostatnich dwóch latach.

Grunwald cechuje się niższą i malejącą liczbą transakcji, szczególnie po 2021 r. – w 2024 r. zaledwie 9 transakcji – co ogranicza pewność interpretacji zmian cen. Jeszcze większą ostrożność należy zachować w przypadku Wildy, gdzie w całym analizowanym okresie zarejestrowano tylko 15 transakcji, w tym zaledwie 4 w 2023 i w 2024 r.. Tak mała próbka oznacza, że uzyskane wartości średnie mają charakter incydentalny i nie powinny być podstawą do wyciągnięcia szerokich wniosków rynkowych.

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.