Ceny mieszkań w Poznaniu

Stan danych na 7 listopada 2026. Cenniki: październik 2026. Transakcje: najnowsze pełne miesiące w rejestrze.

Transakcje, marzec–sierpień 2026

11 549 zł/m²

mediana z 4046 aktów

Oferty deweloperów, październik 2026

12 806 zł/m²

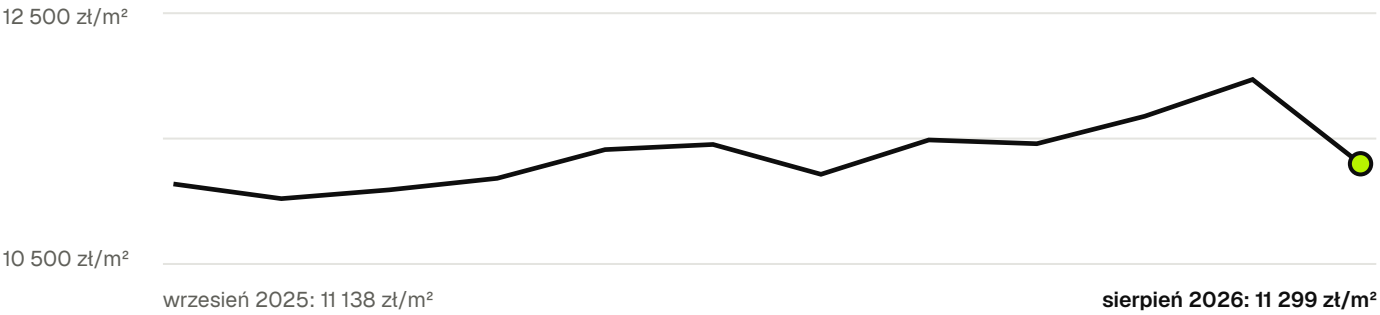
6898 lokali w cennikach

Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze

sierpień 2026

z października 2026: 2 akty

Rynek wtórny miesiąc po miesiącu



Typowa cena (mediana) z pełnych miesięcy, 4368 transakcji. Bez rynku pierwotnego, bo sprzedaż od deweloperów trafia do rejestru z ceną z dawnej umowy. Liczby dla każdego miesiąca: swojem.com/ceny-mieszkan/poznan.

Rynek i liczba izb

	Połowa transakcji (pasek) i typowa cena (kreska)	Typowa cena	Połowa między	Liczba
Rynek wtórny		**11 358 zł**	9680–13 185	4368
Rynek pierwotny		**11 922 zł**	10 611–13 799	3601
1 izba		**13 638 zł**	12 219–14 876	834
2 izby		**12 315 zł**	10 968–14 050	2588
3 izby		**11 192 zł**	10 045–12 784	2871
4 izby		**10 447 zł**	9204–12 102	1306

8500 zł/m² — 15 500 zł/m²

Okres: wrzesień 2025–sierpień 2026. Rejestr liczy kuchnię jako izbę.

Cenniki deweloperów: lokale w cennikach

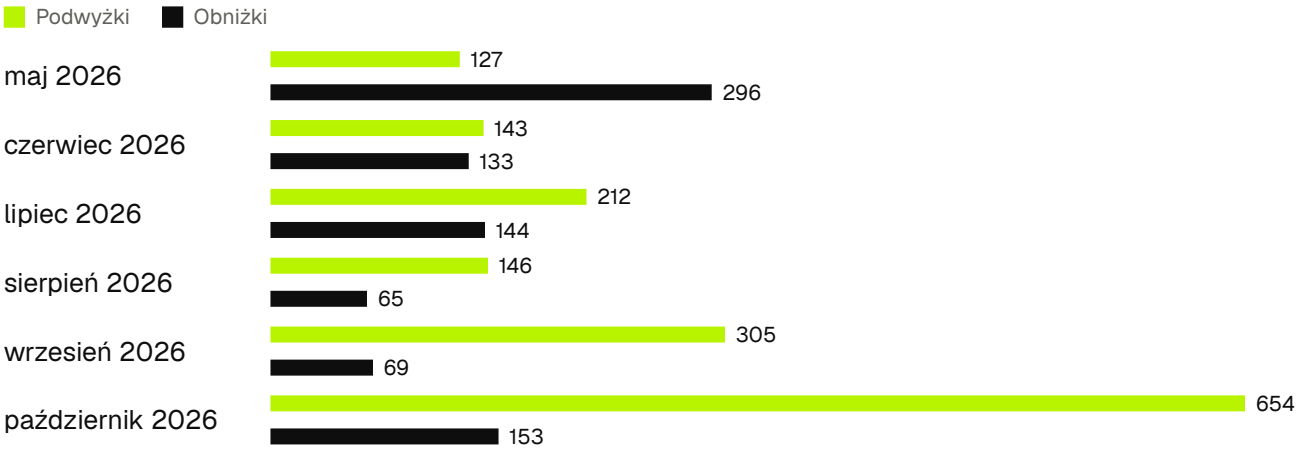
maj 2026	**4889**	12 600 zł/m²
czerwiec 2026	**4738**	12 742 zł/m²
lipiec 2026	**5010**	12 720 zł/m²
sierpień 2026	**4920**	12 777 zł/m²
wrzesień 2026	**6142**	12 626 zł/m²
październik 2026	**7302**	12 713 zł/m²

Typowa cena: ostatnia cena każdego lokalu obecnego w cennikach w danym miesiącu.

Jak cytować: SwojeM, „Raport rynku mieszkań, stan na 7 listopada 2026” (wydanie październik 2026), na podstawie: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK; cenniki deweloperów, dane.gov.pl. https://swojem.com/raport/2026-10

To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

Podwyżki i obniżki cen w cennikach



Liczba lokali, w których cena w danym miesiącu wzrosła albo spadła względem poprzedniej ceny tego samego lokalu. Tylko lokale obecne dziś w cennikach.

Cena za m² według metrażu

do 35 m²	**14 000 zł**	722 lokale
35–50 m²	**13 091 zł**	2771 lokali
50–70 m²	**12 171 zł**	2253 lokale
od 70 m²	**12 100 zł**	1152 lokale

Cenniki, październik 2026. Obok liczba lokali. Podział według metrażu, bo liczba pokoi jest w cennikach wypełniona tylko częściowo.

Zdania dla dziennikarzy

Każde zdanie można cytować w całości. Liczby, okres i źródło są w środku zdania.

1. Typowa cena mieszkania w Poznaniu w aktach notarialnych to 11 549 zł/m² (mediana z 4046 transakcji, okres: marzec–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
2. Połowa transakcji mieszkań w Poznaniu mieściła się między 10 247 a 13 548 zł/m² (okres: marzec–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
3. Typowa cena w Poznaniu na rynku pierwotnym (11 922 zł/m² z 3601 aktów) była o 5% wyższa niż na wtórnym (11 358 zł/m² z 4368 aktów) (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
4. Mieszkania z 1 izbą sprzedawały się w Poznaniu typowo po 13 638 zł/m², a z 3 izbami po 11 192 zł/m²; rejestr liczy kuchnię jako izbę (okres: wrzesień 2025–sierpień 2026) (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
5. Najnowszy pełny miesiąc w rejestrze dla Poznania to sierpień 2026; akty z późniejszych miesięcy wciąż spływają (źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK, opracowanie SwojeM).
6. Cenniki deweloperów w Poznaniu w październiku 2026 obejmowały 6898 lokali, a typowa cena ofertowa wynosiła 12 806 zł/m² (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
7. Typowa cena ofertowa w Poznaniu wzrosła w październiku 2026 o 0,7% w stosunku do września 2026 (z 12 626 do 12 713 zł/m²) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
8. Spośród 5752 lokali, które były w cennikach w Poznaniu także wcześniej, w październiku 2026 cena za m² wzrosła w 655, a spadła w 263 (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
9. Bilans cenników deweloperów w Poznaniu we wrześniu 2026: 1556 nowych lokali i 342 lokale, które zniknęły z cenników (po sprzedaży albo wycofaniu) (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).
10. W cennikach w Poznaniu metr mieszkania do 35 m² kosztował typowo 14 000 zł, a mieszkania od 70 m² 12 100 zł (źródło: cenniki deweloperów, dane.gov.pl, opracowanie SwojeM).

Jak cytować: SwojeM, „Raport rynku mieszkań, stan na 7 listopada 2026” (wydanie październik 2026), na podstawie: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK; cenniki deweloperów, dane.gov.pl. https://swojem.com/raport/2026-10
To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

Metodologia

Źródła i okres

– Transakcje: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK. Akty notarialne sprzedaży lokali mieszkalnych z 24 miesięcy przed odczytem z 7 listopada 2026.

– Oferty: cenniki deweloperów, dane.gov.pl. Stan cenników: październik 2026. W tym odczycie zaimportowaliśmy 4624 pliki cenników. 1555 zbiorów pominęliśmy, bo nie dało się ich pobrać ani odczytać (np. PDF, obrazek, brak kolumny z ceną), a 13 611 nieaktywnych zbiorów bez aktualnego pliku nie wchodzi do odczytu.

– Każde miasto ma własny okres transakcji, kończący się na najnowszym pełnym miesiącu w rejestrze. Miesiąc jest pełny, gdy ma co najmniej 30 transakcji i co najmniej połowę mediany z sześciu poprzednich miesięcy.

– Główna liczba miasta to 6 pełnych miesięcy, a gdy transakcji jest mniej niż 100, 12 lub 24. Rynki, liczba izb i dzielnice: 12 miesięcy.

– Główne liczby miast opierają się łącznie na 52 765 transakcjach w 14 miastach.

Czyszczenie danych

– Tylko lokale mieszkalne i cały lokal (udział 1/1). Odrzucamy przetargi, sprzedaż z bonifikatą, w egzekucji i na cel publiczny.

– Powierzchnia od 15 do 300 m². Cena samego mieszkania: gdy w tym samym akcie jest garaż lub miejsce postojowe, bierzemy cenę lokalu, a nie całej transakcji.

– Odrzucamy daty z przyszłości i powtórzone rekordy, a potem ceny za m² poza 1500–80 000 zł oraz 2% najtańszych i 2% najdroższych transakcji w mieście.

– Cenniki: lokale obecne w najnowszym pliku każdej inwestycji. Lokal, który zniknął z cennika, mógł zostać sprzedany albo wycofany. Podział cenników według metrażu, bo liczba pokoi jest wypełniona tylko w części plików.

Mediana, a nie średnia

– Typowa cena to mediana: połowa transakcji jest tańsza, połowa droższa. „Połowa transakcji” to zakres od 25. do 75. percentyla.

– Średnią łatwo przesuwa kilka apartamentów albo sprzedaż w rodzinie po zaniżonej cenie, a mediana jest na to odporna. Dlatego średniej nie podajemy. Zapisany odczyt zawiera tylko medianę i percentyle, więc z tych samych danych nie da się jej policzyć.

Ograniczenia

– Akty trafiają do rejestru z opóźnieniem od kilku tygodni do kilku miesięcy. Z miesiąca październik 2026 rejestr ma na razie 107 transakcji, więc ten raport nie mówi o cenach transakcyjnych z tego miesiąca. Kolejne odczyty uzupełniają wcześniejsze miesiące, więc liczby za ten sam okres mogą się jeszcze zmienić.

– Okresy miast się różnią. Porównujemy poziom cen z podanym okresem, ale nie zmiany w czasie między miastami.

– Rynek pierwotny w rejestrze to akt przeniesienia własności po odbiorze, często z ceną z umowy sprzed lat.

– Rejestr liczy izby razem z kuchnią. Cena za m² jest liczona od powierzchni użytkowej, a piwnica lub komórka są zwykle w cenie.

– Cena ofertowa to nie cena transakcyjna. W cennikach mogą zostawać lokale już sprzedane.

– Bez części transakcyjnej: Bydgoszcz (za mało danych w rejestrze). Dane transakcyjne starsze niż pół roku: Gdańsk, Sopot.

– To nie jest operat szacunkowy ani porada prawna lub inwestycyjna. Liczby pochodzą z rejestrów publicznych i mogą zawierać błędy.

Jak cytować

SwojeM, „Raport rynku mieszkań, stan na 7 listopada 2026” (wydanie październik 2026), na podstawie: Rejestr Cen Nieruchomości, GUGiK; cenniki deweloperów, dane.gov.pl. https://swojem.com/raport/2026-10

Liczby możesz cytować, podając SwojeM i źródła. Kontakt dla mediów: media@swojem.com.