

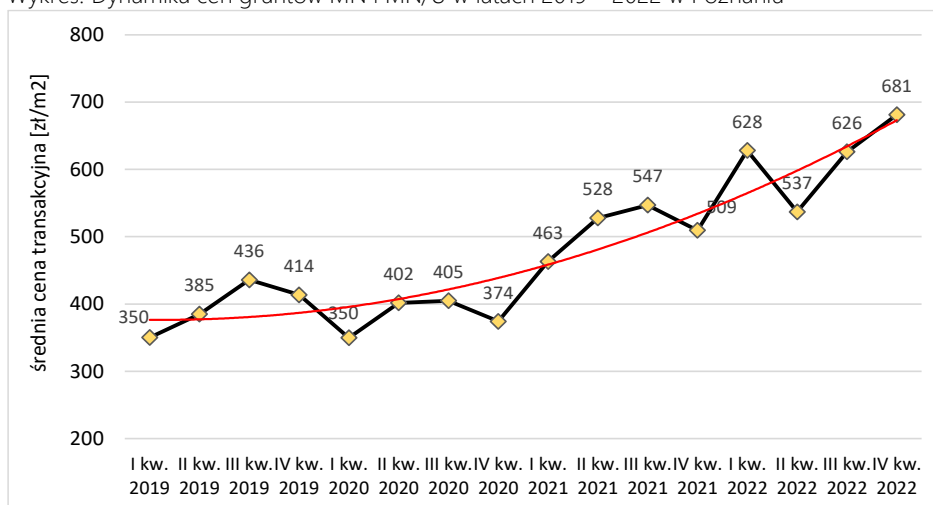
Stowarzyszenie Wielkopolskie Baza Cen Nieruchomości zaprasza do zapoznania się z raportem, który charakteryzuje rynek gruntów MN i MN/U w Poznaniu. Raport bazuje na danych z aktów notarialnych, ma charakter informacyjny oraz ma na celu prezentację ogólnych uwarunkowań rynkowych.

## PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA

- ✓ obszar objęty analizą: miasto Poznań;
- ✓ przeznaczenie w mpzp, wydana decyzja o warunkach zabudowy, funkcja wyznaczana w suikzpj: grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- ✓ tytuł prawny: prawo własności i prawo użytkowania wieczystego;
- ✓ powierzchnia gruntu: od 100 m<sup>2</sup> do 1 500 m<sup>2</sup>;
- ✓ jednostka odniesienia: 1 m<sup>2</sup> 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 – 2022 w Poznaniu



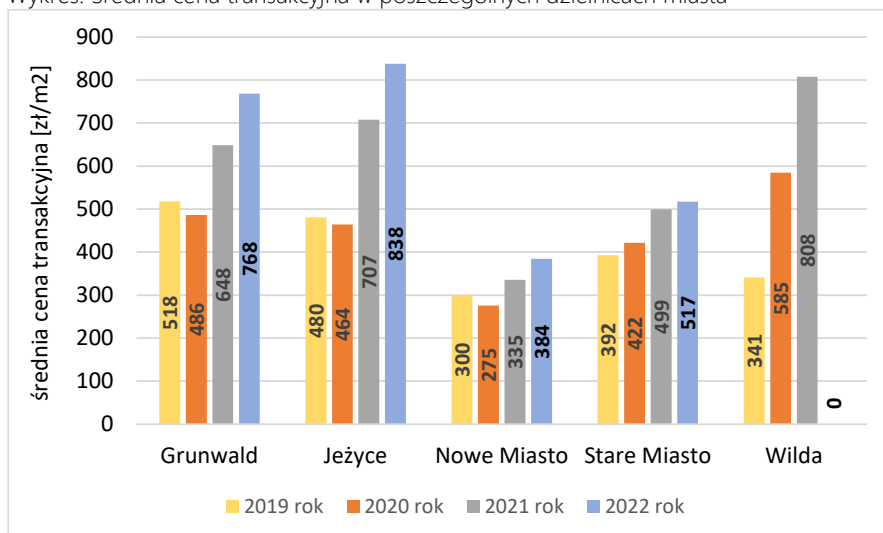
Najniższą średnią cenę transakcyjną gruntów przeznaczonych pod MN i MN/U na terenie Poznania w latach 2019 – 2022 odnotowano w I kw. 2020r. i wyniosła ona 350 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższą średnią cenę (681 zł/m<sup>2</sup>) odnotowano w IV kw. 2022r. Maksymalne wahania średniej ceny transakcyjnej miały miejsce w 2020r. Począwszy od IV kw. 2020r. notowano ciągły wzrost średniej ceny transakcyjnej aż do III kw. 2021r. W IV kw. 2021r. nastąpił spadek poniżej poziomu z II kw. 2021r. W 2022r. widoczna była ogólna tendencja wzrostowa z wahaniami w II kw., w którym nastąpił spadek w stosunku do I kw.

## ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA GRUNTÓW

W 2022r. odnotowano wzrost średniej ceny transakcyjnej gruntów pod MN i MN/U w Poznaniu, który wyniósł 19% w stosunku do 2021r. Wzrost średniej ceny odnotowano w każdej dzielnicy miasta (z wyj. Wildy, gdzie nie zanotowano żadnej transakcji). Wzrost średniej ceny w przeciągu ostatnich 4 lat wyniósł 54%.

ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA			
2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
396	388	511	609

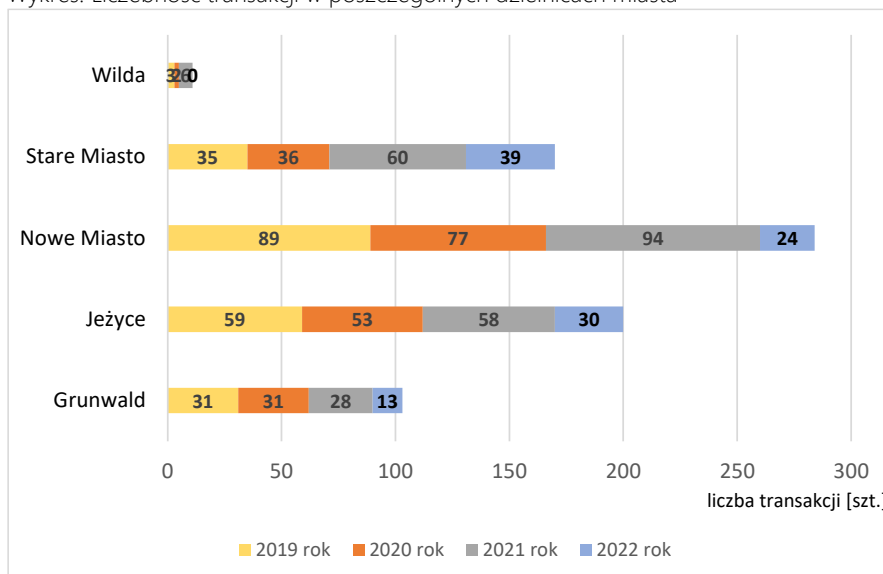
Wykres. Średnia cena transakcyjna w poszczególnych dzielnicach miasta



W 2022r., podobnie jak w 2021r. miały miejsce wzrosty średniej ceny transakcyjnej [zł/m<sup>2</sup>]. Najwyższy wzrost zanotowano na Jeżycach i Grunwaldzie (18%), najniższy na terenie Starego Miasta (4%). W 2021r., w porównaniu z 2020r., widoczny był wyraźny wzrost na terenie wszystkich dzielnic: najwyższy na Jeżycach, gdzie średnia cena transakcyjna w 2021r. wzrosła o 53% w porównaniu z 2020r.; najmniejszy na terenie Starego Miasta – wzrost o 18%. Jedynie w 2020r. odnotowano spadki średniej ceny transakcyjnej w porównaniu z poziomem średniej notowanej w 2019r.

## STRUKTURA TRANSAKCI POD WZGLĘDEM LOKALIZACJI

Wykres. Liczebność transakcji w poszczególnych dzielnicach miasta



W 2022r. najwięcej transakcji odnotowano na terenie Starego Miasta (37%). Zauważalny jest spadek liczby transakcji na terenie Nowego Miasta i brak transakcji na Wildzie. Sumaryczna liczba transakcji w 2022r. w stosunku do roku ubiegłego zmalała ok. 2,5-krotnie, a w stosunku do 2021r. niemal 2-krotnie i jest najniższa od 2019r.

Opracowała:  
Martyna Pawłowska [RzM\_4171]

- Opracowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych na portalu <https://portal.geopoz.poznan.pl/rzeczoznawca/> w maju 2023r.;
- 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).