

CO SIĘ BUDUJE W POZNANIU

Piątek, 12 czerwca 2026 | Redaktor prowadzący Kamilla Sierocka

wyborcza.pl

Co się dzieje na poznańskim rynku nieruchomości

Podaż nowych mieszkań się ustabilizowała

Ceny? To zależy, gdzie spojrzeć. Średnia cena w gruncie rzeczy niewiele mówi. Między poszczególnymi lokalizacjami są spore różnice. Ceny transakcyjne też są wyraźnie inne niż ofertowe.

Sławomir Szymański

A co na rynku biurowym? To może być zaskakujące. Mimo potężnego schłodzenia tego rodzaju inwestycji, akurat w Poznaniu buduje się dość dużo powierzchni biurowych, przynajmniej w porównaniu do innych miast regionalnych

Przez ostatnie dwa lata mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu było więcej niż kupujących. Dla tych ostatnich, jeśli tylko dysponowali odpowiednim kapitałem, sytuacja była więc korzystna. Pojawiła się przestrzeń do negocjowania cen, mogli też liczyć na rabaty i okazje. Podobnie było również w innych polskich metropoliach.

Czas przeszły jest tu uzasadniony? W I kw. tego roku w sześciu z siedmiu największych metropolii odnotowano przewagę popytu (sprzedaży) nad podażą, wyjątkiem jest Kraków. Jeśli chodzi o Poznań, eksperci mówią o „stabilizacji podaży”.

– Miasta różnicują się coraz bardziej pod względem relacji popytu i podaży. Warszawa weszła w fazę przewagi popytu i lekkiego niedoboru mieszkań. Trójmiasto pozostaje rynkiem bliskim równowagi a Wrocław dynamicznie zbliża się do tego poziomu. Natomiast w Krakowie i Poznaniu podaż wciąż przekracza popyt, choć różnica ta wyraźnie się zmniejsza. Najdłuższy teoretyczny czas wyprzedzenia oferty notowany jest w Łodzi (ponad 2 lata) oraz Katowicach (powyżej 3 lat) – mówi Aleksandra Gawrońska, Director, Head of Residential Research, JLL Poland.

W pierwszych trzech miesiącach tego roku wzrost cen na poznańskim rynku pierwotnym, w porównaniu do ostatniego kwartału 2025, wyniósł 2,4 proc.

Ile obecnie kosztują mieszkania w Poznaniu

Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że w maju tego roku średnia (ofertowa) cena metra kwadratowego wynosiła tu 14 248 zł. To daje piąte miejsce w zestawieniu siedmiu największych i równocześnie najdroższych polskich aglomeracji.

Jakie są różnice pomiędzy nimi? Znaczną otwiera Warszawa, gdzie średnia cena metra kwadratowego zbliża się już do 20 tys. zł, natomiast w drugim na liście Gdańsk jest ok. 4 tys. zł drożej niż w stolicy Wielkopolski. Kraków jest pod tym względem droższy o prawie 3 tys. zł, a Wrocław o ponad 1 tys. zł od Poznania. Wyraźnie taniej jest natomiast w Łodzi i w Katowicach.

Pamiętajmy przy tym, że cena ofertowa często nie równa się jednak cenie zakupu. Ta druga jest zazwyczaj niższa. O ile? Z danych NBP wynika, że w I kw. tego roku średnia cena ofertowa metra kw. mieszkania w Poznaniu osiągnęła poziom 13 778 zł, natomiast cena transakcyjna wynosiła 12 627 zł. Różnica jest więc znaczna.

Ale spójrz na medianę

Eksperti portalu RynekPierwotny.pl zwracają przy tym uwagę na bardzo ważny fakt – w każdej z metropolii średnia cena za metr jest wyższa od mediany. Ta druga wartość pokazuje „środek” cenowy – to znaczy, że 50 proc. mieszkań na rynku jest droższych i dokładnie tyle samo jest tańszych.

W przypadku Poznania różnica między ceną średnią a medianą wynosi 8 proc., co daje ok. 1 tys. zł na metr, czyli sporo. Wystarczy przeliczyć przez liczbę metrów mieszkania o powierzchni np. 50 czy 60 metrów kw.

Ale skąd właściwie bierze się ta różnica i jakie ma znaczenie w praktyce?



• W sierpniu 2025 padł rekord podaży na poznańskim rynku deweloperskim – w ofercie było w sumie ponad 8,6 tys. lokali FOT. PIOTR SKÓRNICKI / AGENCJA WYBORCZA.PL

Przez ostatnie dwa lata mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu było więcej niż kupujących. Dla tych ostatnich, jeśli tylko dysponowali odpowiednim kapitałem, sytuacja była więc korzystna. Pojawiła się przestrzeń do negocjowania cen, mogli też liczyć na rabaty i okazje. Podobnie było również w innych polskich metropoliach

Mechanizm jest taki – droższe mieszkania, szczególnie te z segmentu luksusowego, bardzo „ciągną” średnią w górę. Tym bardziej, im więcej jest takich lokali w ofercie deweloperów. Ale czasem wystarczy nawet jedna większa tego rodzaju inwestycja, by średnia cena na danym rynku zauważalnie poszła do góry. Na medianę nie ma to jednak takiego wpływu. Dlatego to właśnie ta wartość lepiej pokazuje realną sytuację.

Są różnice międzyosiedlowe

Jeszcze jedna bardzo istotna sprawa z punktu widzenia kupujących – jeśli chodzi o ceny, to w największych miastach wiele zależy od dzielnicy lub osiedla. Jak to wygląda w Poznaniu? Dane nie są tu jednoznaczne.

Serwis Zametr.pl podaje, że najdroższe jest Stare Miasto, gdzie cena dobija już prawie do 18 tys. zł, a dalej jest przepaść. Drugie na liście Piątkowo ma średnie ceny na poziomie ok. 13,5 tys. zł, a Ławica i Winogrody tylko nieznacznie przekraczają 13 tys. zł. W tym zestawieniu najtańsze są Ra-

taje (ok. 11 tys. zł) oraz Naramowice (ok. 10,5 tys. zł).

Natomiast z informacji udostępnionych przez RynekPierwotny.pl wynika, że najtańsze są Grunwald i Jeżyce, ze średnimi cenami ok. 13,5–13,6 tys. zł za metr kwadratowy. A to znaczy, że można tam znaleźć mieszkania tańsze, ale też i takie, które kosztują ponad 15 tys. zł za metr.

W praktyce o cenie decyduje dziś jednak konkretna lokalizacja, jej skomunikowanie i otoczenie, a także standard lokalu czy jakość całej inwestycji. I na to właśnie najlepiej patrzeć, a nie kierować się tylko ogólnymi, obiegowymi opiniami na temat poszczególnych dzielnic.

Co i gdzie budują

W sierpniu 2025 padł rekord podaży na poznańskim rynku deweloperskim – w ofercie było w sumie ponad 8,6 tys. lokali. W styczniu tego roku do wyboru było już 6,5 tys. mieszkań (w granicach miasta). Obecnie deweloperzy budują w różnych częściach miasta. Poniżej kilka przykładów. ➔

Spore osiedle przy ul. Wilczak, w odległości ok. 3 km od Rynku, buduje Trico Prosta. Inwestycja nosi nazwę Tarasy Wilczak. Znajdzie się tam w sumie 420 mieszkań.

Niecały kilometr od Jeziora Malta i 500 metrów od Bramy Poznania, przy ul. Św. Michała, inwestycję realizuje deweloper Konimpex Invest. Pierwszy etap jest już zakończony, teraz w sprzedaży jest etap drugi. Powstaną tam 102 mieszkania. Zakończenie budowy jest planowane na I kw. przyszłego roku.

Ataner finalizuje inwestycję os. Świerzawska 13, zlokalizowaną na Grunwaldzie, obok Lasku Marcelińskiego. W pierwszym etapie powstaje tam budynek o zróżnicowanej wysokości – od 6 do 11 kondygnacji.

Mieszkania i lofty pod nazwą Apartamenty Warzelnia buduje firma Nickel Development. Inwestycja powstaje na terenie dawnego browaru w Kobylimpolu. Oprócz rewitalizacji historycznego budynku wznoszone są tam również nowe obiekty.

Pod koniec stycznia rozpoczęła się budowa między Gajową, Zwierzyniecką i Sienkiewicza na Jeźyczach. W ramach tej inwestycji zostanie zrewitalizowana dawna zajezdnia tramwajowa (choć nie będzie w niej mieszkań). Natomiast na Nowej Wyspie sporą inwestycję – pod nazwą Elektrownia Garbary – prowadzi Robyg.

Co będzie dalej? Eksperci są raczej zgodni, że deweloperzy będą rozpoczynać nowe inwestycje z ostrożnością. Wielkiego wysypu nowych projektów raczej nie będzie.

Ile kosztuje lokal z drugiej ręki

A jak wygląda sytuacja na poznańskim rynku wtórnym? Według danych NBP, w I kwartale tego roku cena ofertowa metra kw. mieszkania wynosiła tu średnio 12 378 zł, natomiast transakcyjna Budowa między Gajową, Zwierzyniecką i Sienkiewicza 10 677 zł, czyli prawie dokładnie 2 tys. mniej niż na rynku pierwotnym.

Serwis Zametr.pl podaje, że na rynku wtórnym najdroższa jest Łacina (ok. 14,7 tys. zł za metr kw.), a dalej znajduje się Strzeszyn (ok. 13,9 tys. zł), a np. Stare Miasto to ok. 13,1 tys. zł. Natomiast najtańsze, teoretycznie, powinno być Żegrze, gdzie cena mieszkania z drugiej ręki aktualnie nie przekracza 10 tys. zł.

Z danych Otodom Analytics wynika, że w pierwszym kwartale tego roku popyt na lokale mieszkalne w segmencie wtórnym wzrósł aż o 16 proc., licząc rok do roku. Tylko marcu 2026 liczba zapytań wzrosła o 15 proc. w porównaniu do lutego.

I tu bardzo interesująca informacja: w stolicy Wielkopolski rynek wtórny jest uważnie obserwowany przez osoby planujące zakup mieszkania. Tak przynajmniej można wnioskować z badania przeprowadzonego wśród użytkowników portalu Otodom – prawie 7 na 10 kupujących deklaruje wyraźną preferencję dla rynku wtórnego, podczas gdy mieszkaniem od firm deweloperskich jest pierwszym wyborem zaledwie dla 14 proc. nabywców.

Odnotowano jeszcze jedno ciekawe zjawisko na poznańskim rynku nieruchomości. Okazuje się, że w Poznaniu króluje kapitał własny, a przynajmniej do pewnego pułapu cenowego. W liczbach wygląda to tak (według danych Otodom Analytics): 54 proc. wszystkich transakcji realizowanych jest w większości za gotówkę, a 32 proc. opiera się w większości na kredycie.



• Piekary 18 FOT. MATERIAŁY PRASOWE



• Wilda Story FOT. MATERIAŁY PRASOWE



• Świętego Michała etap II FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że w maju tego roku średnia (ofertowa) cena metra kwadratowego w Poznaniu wynosiła tu 14 248 zł. To daje piąte miejsce w zestawieniu siedmiu największych i równocześnie najdroższych polskich aglomeracji

A o co chodzi z tym pułapem? Im droższe mieszkania, tym większy udział finansowania bankowego. W przedziale cenowym od 400 do 550 tys. zł za lokal już 44 proc. transakcji realizowanych jest z kredytu. A w segmencie bardzo drogiej mieszkań, czyli od 850 tys. do 1 miliona zł, z tego źródła finansowana jest połowa zakupów.

– W Poznaniu zaświadczenie z banku o zdolności kredytowej daje silną pozycję negocjacyjną, szczególnie jeśli celujemy w rynek wtórny w średnim i wyższym segmencie cenowym.

W przeciwieństwie do rynków nadmorskich czy warszawskiego, klient kredytowy z budżetem rzędu 600 tysięcy złotych dyktuje warunki, dysponując portfelem często grubszym niż inwestor kupujący za własne oszczędności – wyjaśnia Paweł Jarząbek, menedżer ds. badań i analiz w Otodom.

Biurowo trochę przybędzie

Na rynku biurowym dzieje się niewiele – zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych, choć Poznań się tu wyróżnia.

– W stolicy w budowie znajduje się niespełna 120 000 m kw., natomiast łącznie w miastach regionalnych (Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu, Łodzi, Katowicach, Szczecinie i Lublinie) nieco ponad 178 000 m kw. powierzchni biurowej. Z tego blisko 73 000 m kw. przypada na Poznań – mówi Wioleta Wojtczak, Head of Research, Savills Polska.

Składają się na to w gruncie rzeczy trzy projekty. Dwa z nich – AND2 oraz Nowy Rynek C – należą jednocześnie do największych inwestycji biurowych realizowanych obecnie w miastach regionalnych.

– Warto dodać, że realizacja AND2 trwa już kilka lat, a termin oddania budynku był kilkukrotnie przesuwany. Z kolei kolejny etap kompleksu Nowy Rynek rozpoczęto pod koniec

ubiegłego roku i można oczekiwać, że w najbliższym czasie inwestor będzie informował o pierwszych umowach najmu. Trzecim projektem jest pierwsza faza kompleksu Industrial, o powierzchni około 9000 m kw. Relatywnie wysoka aktywność deweloperska w Poznaniu wynika więc przede wszystkim ze skali realizowanych projektów. Co istotne, podobna liczba inwestycji powstaje również w innych miastach, takich jak Gdańsk, Katowice czy Kraków, jednak są to projekty mniejsze, co przekłada się na niższy łączny wolumen powierzchni w budowie – wyjaśnia ekspertka.

Podkreśla, że na koniec pierwszego kwartału wskaźnik wakatów (stopa pustostanów) w Poznaniu wyniósł nieco poniżej 14 proc., co było wynikiem niższym niż średnia dla miast regionalnych i jednym z najniższych wśród analizowanych przez nas rynków. Wskaźnik ten pozostaje poniżej średniej regionalnej od 2021 roku.

Wioleta Wojtczak zwraca też uwagę, że w okresie od początku 2021 roku do marca 2026 r. do użytku oddano w Poznaniu około 88 000 m kw. nowych biur, podczas gdy łączny wolumen wynajętej powierzchni przekroczył 341 000 m kw. Udział popytu netto (czyli z wyłączeniem renowacji i odnowień umów) wyniósł około 58 proc.

– Struktura popytu wskazuje na rosnącą ostrożność najemców – popularnością cieszą się mniejsze powierzchnie, a część firm przy okazji odnowienia umów decyduje się na optymalizację i redukcję zajmowanej powierzchni – dodaje.

Czego można się spodziewać w najbliższej przyszłości? Czy biurowce zaczną być zamieniane w apartamentowce?

– Naszym zdaniem zmiany przeznaczenia budynków będą pojawiać się również w Poznaniu, jednak pozostaną zjawiskiem selektywnym. Dotyczyć będą głównie starszych obiektów, które ze względu na lokalizację lub standard nie są konkurencyjne na rynku, co znajduje odzwierciedlenie w ich niższym poziomie wynajęcia. Właściciele takich aktywów analizują alternatywne scenariusze, w tym przebudowę lub zmianę funkcji. Należy jednak podkreślić, że będą to raczej pojedyncze przypadki niż zjawisko masowe. Przykładem może być Victoria Center – obiekt, który pierwotnie funkcjonował jako centrum handlowe, następnie został przekształcony w biurowiec, a obecnie planowane jest powstanie w jego miejscu wielopoziomowego parkingu dla Wielkopolskiego Centrum Onkologii – podsumowuje ekspertka ●

MORASKO/ NARAMOWICE/ PIĄTKOWO/ WINOGRADY

- **Area Development | Murawa 2**
Pozostało ostatnie mieszkanie o pow. 82 m kw.
- **Atal | Bielnicowa**
Naramowice Odnova I. Pozostało 379 mieszkań o pow. 32,5 - 100 m kw.
- **Atal | Bielnicowa**
Naramowice Odnova II. Pozostało 457 mieszkań o pow. 36 - 104 m kw.
- **Duda Development | Maków Polnych**
No To Naramowice. Dostępne 56 mieszkań o pow. 30,5 - 96 m kw.
- **GGW Development | Hawelańska**
Osiedle Hawelańska III etap. 200 mieszkań od 29 do 162 m kw.
- **Murapol | Ziarnista/Naramowicka**
Havelia. Pozostały 143 mieszkania od 25 do 65 m kw.
- **Murapol | Sielawy**
Zielony Żurawiniec. Pozostało 13 mieszkań od 43 m kw. do 90 m kw.
- **Novaform | Czarnucha**
Nove Olendry. Pozostały 4 mieszkania od 54 do 105 m kw.
- **Robyg | Wojciechowskiego 7-17**
Początek Piątkowo. Pozostało 145 mieszkań od 26 do 79 m kw.
- **Robyg | Wojciechowskiego 7-17**
Piątkowo Residence. Pozostało 18 mieszkań od 40 do 91 m kw.
- **Trico | Wilczak 16**
Tarasy Wilczak. Pozostało 68 mieszkań od 34 do 72 m kw.

MALTA/RATAJE/ STAROLEKA/ LACINA/ZAWADY/ ANTONINEK

- **Agrobex | Unii Lubelskiej 4**
Pozostało 101 mieszkań od 31 do 71 m kw.
- **Agrobex | Władymira**
Harmony Antoninek. 35 mieszkań o pow. 29 - 74,5 m kw.
- **ARTBUD | Termalna**
Malta View. Pozostało 120 apartamentów inwestycyjnych 36-82 m kw.
- **Atal | Mogileńska**
- **BPI | Wagrowska**
Panorama. Pozostało 37 mieszkań od 45 do 69 m kw.
- **Murapol | Wagrowska**
Osiedle Verde. Pozostało 77 mieszkań od 38 do 74 m kw.
- **RBW | Staroleka**
RIVER HOUSE. Pozostało 20 mieszkań od 39 do 79 m kw.
- **Spravia | Wagrowska**
Osiedle Przy Unii. Poostały 123 mieszkania o pow. 36 do 69 m kw.

CENTRUM/STARE MIASTO/ŚRÓDKA

- **Archicom | Garbary/Szyperska**
Apartamenty Esencja II. Pozostało 85 mieszkań o pow. 25,5 - 119 m kw.
- **Ataner | Piekary 18**
Pozostało 46 mieszkań o pow. od 25 do 151 m kw.

- **Okre | Solna**
Solna 6. Zostało 11 apartamentów o pow. 49 - 122 m kw.
- **RBW | Garbary 40**
Kamienica Garbary. Pozostało 16 mieszkań od 27 do 43 m kw.

WILDA/ ŚWIERZEWÓ/ DĘBIEC

- **Konimpex-Invest | 28 czerwca 1956r. nr 156**
Wilda Story. Pozostało 40 mieszkań od 25 do 131 m kw.
- **Okre | Górna Wilda 69**
Dolna Górna Wilda. Zostały 63 apartamenty o pow. 33,5 - 112,5 m kw.

ŁAZARZ/ GRUNWALD/ GÓRCZYN/ MARCELIN/ŁAWICA

- **Ataner | Świerzawska 13**
Pozostało 119 mieszkań o pow. 40 - 106 m kw.
- **Atal | Leśnych Skrzatów**
Zacisze Marcelin. Zostało 12 mieszkań o pow. 58-689 m kw.
- **Constructa | Poznańska 12**
Poznańska/Wąska. Pozostało 45 mieszkań od 26 do 105 m kw.
- **EBF Development | Wieruszowska 8**
Grunwald Park. Pozostało 95 mieszkań o powierzchni od 35 do 84,5 m kw.

- **Grupa Inwest | Ptasia 28**
Symfonia PTASIA28. Pozostało 37 mieszkań od 41 do 107 m kw.
- **Nickel | Świerzawska 11**
FIQUS Marcelin. Zostały dwa mieszkania o pow. 42 i 69 m kw.
- **Novaform | Kolejowa 1**
Kolejowa1. Pozostały 133 mieszkania od 30,5 do 99,5 m kw.
- **Spravia | Dmowskiego 64**
Pozostały 94 mieszkania od 33 do 78 m kw.
- **Ronson Development | Unii Europejskiej**
Grunwald Między Drzewami II. 28 mieszkań o pow. 38,5 do 82 m kw.

JEŻYCE/OGRODY/ SOŁACZ/PODOLANY/ STRZESZYN/ WINIARY/KIEKRZ

- **Archicom | Janickiego**
Wieża Jeżyce. Pozostało 220 mieszkań od 26,5 do 136 m kw.
- **Budnex | Dworzeckiego**
Literacka Skwer. Zostało 14 mieszkań z I, II i III etapu od 57 do 83 m kw.
- **Colian Developer | Św. Wawrzynca**
Osiedle Goplana. Pozostały 333 mieszkania od 26 do 131 m kw.
- **Cordia | Jackowskiego 24**
Osiedle Modena. Pozostały 134 mieszkania od 27 do 77 m kw.
- **Duda Development | Kraszewskiego 26**
Epika Jeżyce. Dostępne 92 lokale o pow. 22 - 125 m kw.

- **Duda Development | Pułaskiego 19**
Dostępne 23 mieszkania o pow. 35 - 152 m kw.
- **GGW Development | Kiekrz**
Osiedle Bojerowa. Dostępne 3 domy o pow. 129 m kw.
- **Grupa Inwest | Jasielska 8C**
Zostało 45 mieszkań od 36 do 85 m kw.
- **Monday Development | Barańczaka**
Fama Jeżyce. Zostało 5 mieszkań od 34,5 do 64,5 m kw.
- **Nickel Development | Koszalińska 22**
NATURAMA. Pozostały 123 mieszkania z I i II etapu o pow. 28-79 m kw.
- **Quadro Development | Wyłom**
Rezydencja Winiary etap II. Pozostały 4 mieszkania od 51 do 113 m kw.
- **Spravia | Dąbrowskiego 31**
Kamienica przy Kinie. Pozostało 18 mieszkań od 50 do 106 m kw.
- **Spravia | Nałkowskiej**
Ogrody Nałkowskiej. Pozostało 227 mieszkań o pow. 25 - 77 m kw.

SWARZĘDZ I OKOLICE

- **Agrobex | Garby**
Nove Garby. Pozostało 12 mieszkań od 46,5 do 60 m kw.
- **Atal | Swarzędz**
Idea Swarzędz. Wolnych 318 mieszkań o pow. 30 - 100 m kw.
- **Chronos Development | Rabowice**
TERCJA. Dom na dobre. 15 domów o pow. 141 - 160 m kw.

REKLAMA

34437141

DRZWI OTWARTE

20.06 Murowana Goślina

27.06 Dopiewiec

Odwiedź nas na os. Pogodna
i os. Dąbrówka-Leśna Polana
i poznaj naszą ofertę gotowych
mieszkań już od 237 tys. zł



PROMO

linea-developer.pl | +48 61 890 12 12

Linea
SIŁA MIASTOTWÓRCZA



- **Chronos Development | Rabowice**
OLSZYNOWA. 11 dwusegmentowych domów o pow. 84 - 93 m kw.
- **Chronos Development | Kruszwonia**
PARK KRUSZEWNIA. 35 domów o pow. 82 - 121 m kw.
- **CMD Group | Zalasewo**
Leśne Tarasy III. Pozostało 17 mieszkań od 27 do 85,5 m kw.
- **Novaform | Swarzędz**
Wrzesińska. Pozostały 52 mieszkania od 27 do 91 m kw.
- **Planetbud Development | Kruszwonia**
Nowy Izabelin. Zostało 21 mieszkań o pow. 32 - 144 m kw.
- **Planetbud Development | Gruszczyń**
Osiedle Na Wzgórzu. Zostało 15 lokali w zabudowie szeregowej od 71 do 81 m kw. oraz dom o pow. 137 m kw.
- **Pure Development | Zalasewo**
Projekt Zalasewo. Pozostało 16 lokali o powierzchni 124,5 - 133,5 m kw.

KÓRNIK I OKOLICE

- **Nowe Szczytniki | Szczytniki**
Choinkowa. Pozostał 1 dom o powierzchni 92 m kw.

TARNOWO PODGÓRNE

- **Grupa Konkret | Folwark Jankowice**
Jankowice. Pozostało 80 mieszkań od 37 do 78 m kw., 2 domy wolnostojące i 3 domy szeregowe

MUROWANA GOŚLINA

- **Nowa Murowana | Tartaczna**
Pozostało 55 mieszkań od 32 do 59 m kw.
- **Linea | Stolarska/Pogodna**
Osiedla Stolarska oraz Pogodna. Pozostały 42 mieszkania od 25 do 83 m kw.

KLESZCZEWO

- **Agrobex | Mickiewicza**
Kleszczewo Park. Pozostało 51 mieszkań od 42,5 do 67,5 m kw.

SZAMOTUŁY

- **Agrobex | Staszica**
Pozostało 46 mieszkań od 43 do 82,5 m kw.

KONINKO

- **Novaform | Sceniczna**
Osiedle Koninko. Pozostało 16 mieszkań od 62 do 90,5 m kw.

POBIEDZISKA

- **Agrobex | Kutrzeby**
Nowe Pobiedziska 2. Pozostało 45 mieszkań o pow. 28 - 62,5 m kw.



• **Osiedle Naturama** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

ROKIETNICA

- **Chronos Development | Gajowa**
GARDENIA VIII. 21 domów o pow. 101 m kw.
- **Creo Development | Kobylniki**
Orzechowa Osada. Pozostały 22 mieszkania od 39 do 79 m kw.

GMINA DOPIEWO

- **Linea | Dopiewiec**
Osiedle Dąbrówka – Leśna Polana. Pozostało 81 mieszkań od 25 do 83 m kw.

Nickel Development | Dąbrowka

Osiedle Księżnej Dąbrówki. Pozostały 32 domy o pow. 66-99 m kw.

ŚRODA WLKP.

- **Agrobex | Kasztanowa**
Osiedle Moderno. Pozostało 38 mieszkań od 43,5 do 68,5 m kw.

BUK

- **Linea | Osiedle Nad Strumykiem**
Pozostało 31 mieszkań od 27 do 54 m kw.

CZAPURY

- **RBW | Gromadzka**
Osiedle Pastelowe nad Głuszynką. Pozostały 24 domy o pow. 92m kw.

KOMORNIKI

- **Chronos Development | Leśnej Aury**
AURA. Wille przy Parku. 15 domów o pow. 141 - 160 m kw.

REKLAMA

34436519



ŚW. MICHAŁA

KONIMPEX
INVEST

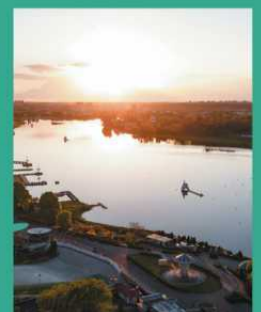
BESTSELLER! etap II

Warto.
Między Śródką
a Malta

T: 502 103 437

E: biuro@konimpex-invest.plswietegomichala.pl

- Paczkomat – 120 m
- Przystanek tramwajowy – 500 m
- Park Tysiąclecia – 650 m
- Jezioro Malta – 850 m
- Rondo Śródka – 850 m





OSIEDLE
KSIĘŻNEJ
DĄBRÓWKI

GOŚCINIEC

zeskanuj
i zobacz więcej



NOWY ETAP OSIEDLA.
Gotowy już w 2027 roku.



11 mieszkań
47 - 66 m²



miejsca
parkingowe



fotowoltaika
i światłowod



DĄBRÓWKA zaledwie
15 min PKP do Poznania

NICKEL
DEVELOPMENT

Umów się na spotkanie:

506 175 176 | sprzedaz@nickel.com.pl
www.dabrowki.com

Zmiany w ustawie deweloperskiej

Bezpieczniejszy klient czy przeregulowany rynek?

Kupujący mieszkanie mają zyskać więcej ochrony i mniej powodów do niepokoju po podpisaniu umowy. Na deweloperów czekają za to nowe obowiązki i konieczność szybkiego dostosowania do nowej rzeczywistości prawnej

Agnieszka Bociek

Nowelizacja przepisów ma uporządkować rynek, ale może też podnieść koszty działania firm. To z kolei może odbić się bezpośrednio na cenach mieszkań.

Państwo chce jeszcze mocniej wejść w relację między nabywcą a sprzedającym, przesuwając ciężar odpowiedzialności na stronę dewelopera. Skala rynku poniekąd tłumaczy skąd pomysł nowych regulacji. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2025 r. oddano w Polsce do użytkowania 208,8 tys. mieszkań, z czego deweloperzy przekazali 134,1 tys. lokali. Oznacza to, że segment deweloperski odpowiadał za dominującą, bo aż 64-procentową – część nowej podaży mieszkaniowej.

Równolegle mieszkaniówka pozostaje silnie powiązana z finansowaniem bankowym. Według raportu AMRON-SARFiN sektor bankowy udzielił w ubiegłym roku kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości przekraczającej 103 mld zł, a wartość

portfela aktywnych kredytów mieszkaniowych na koniec roku wzrosła do ponad 512 mld zł. Mówimy więc nie tylko o rynku masowym, lecz także o transakcjach wysokowartowych, często obciążających gospodarstwa domowe na kilkanaście lub kilkadziesiąt lat.

Przejrzystość ma swoją cenę

Logika projektowanych zmian jest czytelna. Nabywca ma podejmować na tym skomplikowanym, masowym rynku w pełni świadomą decyzję opierając się o łatwiej dostępne i porównywalne informacje. Deweloper natomiast, jako podmiot profesjonalny, ma ponosić większą odpowiedzialność za ich rzetelność, aktualność i kompletność. – Najtrudniejsze konsekwencje dla firm nie sprowadzą się wyłącznie do dodatkowej dokumentacji. W praktyce może to oznaczać zmianę sposobu zarządzania. Każdy obowiązek informacyjny wymaga odpowiednich procedur, kontroli danych, obsługi prawnej, spójności komunikacji sprzedażowej – mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Jedną z najbardziej odczuwalnych zmian może być zakaz waloryzacji ceny nieruchomości na niekorzyść nabywcy po zawarciu umowy deweloperskiej. Dla kupującego to rozwiązanie korzystne, gdyż podpisana cena

przestaje być punktem wyjścia do późniejszych podwyżek. Dla dewelopera oznacza jednak, że część ryzyka kosztowych, a więc związanych choćby z materiałami, wykonawstwem czy finansowaniem, zostanie po jego stronie. – Planując nowe inwestycje, firmy będą jeszcze uważniej analizować strukturę kosztów, ryzyka realizacyjne oraz harmonogramy projektów. W praktyce może to oznaczać większą ostrożność przy kalkulacji cen i uruchamianiu kolejnych przedsięwzięć, szczególnie tam, gdzie projekty są długoterminowe i wymagają znaczącego zaangażowania kapitału. Innymi słowy, ochrona nabywcy na etapie realizacji inwestycji może przełożyć się na wyższe ceny podstawowe albo ostrożniejsze uruchamianie nowych projektów – mówi Bartłomiej Rzepa.

Ryzyko dla mniejszych

Drugim filarem zmian ma być większa jawność informacji o deweloperach. Szczególne znaczenie ma mieć Portal DOM, który zgodnie z zapowiedziami dotyczącymi projektu nowelizacji, ma gromadzić i udostępniać szerszy zakres danych o podmiotach działających na rynku. W publicznej przestrzeni mają znaleźć się m.in. dane identyfikacyjne dewelopera, informacje o zakończonych inwestycjach, opóźnieniach, składkach do Deweloperskiego Funduszu Gwa-

rancyjnego, karach administracyjnych czy ostrzeżeniach UOKiK. Dla klientów może to być prawdziwa rewolucja. Informacje, które dotąd były rozproszone, trudniejsze do odnalezienia albo zrozumiałe głównie dla osób dobrze znających rynek, zostaną zebrane w jednym miejscu. Kupujący zyska prostsze narzędzie do porównywania wiarygodności firm, a decyzja zakupowa będzie mogła opierać się nie tylko na cenie, lokalizacji i wizualizacjach inwestycji, lecz także na ocenie historii działania dewelopera.

Dla firm oznacza to z kolei nowe ryzyko. Reputacyjne. Opóźnienie, kara administracyjna czy ostrzeżenie organu publicznego nie będą już wyłącznie problemem konkretnej inwestycji lub konkretnego klienta. Mogą wpływać na przyszłą sprzedaż, negocjacje z bankami, relacje z partnerami biznesowymi i ogólną pozycję marki. Transparentność stanie się więc narzędziem dyscyplinującym, ale także czynnikiem konkurencyjnym. – Argument za zmianami jest mocny i słuszny: większa przejrzystość może ograniczyć marketingowe ogólniki, ułatwić porównywanie ofert i premiovac tych deweloperów, którzy działają terminowo, zgodnie z przepisami i w sposób przewidywalny – mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum. – Jest też jednak druga

strona medalu, a więc koszty. Obsługa prawna, aktualizacja dokumentów, standaryzacja ogłoszeń, weryfikacja danych i procedury sprzedaży będą wymagały czasu oraz pieniędzy. Najwięksi gracze prawdopodobnie „wchłoną” te koszty łatwiej, bo już dziś dysponują rozbudowanymi działami prawnymi, sprzedażowymi i administracyjnymi. Mniejsi deweloperzy mogą jednak odczuć nowe regulacje znacznie mocniej – dodaje.

Kluczem odpowiednie proporcje

W efekcie projektowane zmiany można odczytywać dwojako. Z perspektywy nabywcy to krok w stronę bezpieczniejszej i bardziej przejrzystej transakcji. Z perspektywy dewelopera zaś sygnał, że sprzedaż mieszkań będzie coraz mniej przypominała klasyczną działalność handlową, a coraz bardziej ściśle regulowany proces wymagający stałej kontroli prawnej, reputacyjnej i operacyjnej. Rynek może na tym zyskać – pod warunkiem, że ustawodawca nie pomyli przejrzystości z nadmierną biurokracją. – Kluczowe pytanie nie brzmi, czy chronić klienta, bo to dla nas, oczywisty standard. Prawdziwym wyzwaniem jest zachowanie zdrowych proporcji – podkreśla Grzegorz Woźniak. – Nowe prawo powinno budować zaufanie. ●

REKLAMA

34438310

AURA
WILLE PRZY PARKU

Spełnij marzenia
O IDEALNYM DOMU

TERAZ JUŻ OD 7854 zł/ m²

- * doskonała lokalizacja przy Wielkopolskim Parku Narodowym
- * domy **gotowe do odbioru**
- * dojazd drogą wybrukowaną, eleganckie podjazdy
- * doskonały standard
- * pompy ciepła

CHRONOS development
Budujemy dla Was **15 LAT**

www.willeaura.pl

Świerzawska 13

Wszędzie dobrze, **ale na Marcelinie najlepiej.**

Wybrane
mieszkania
wykończone "pod
klucz". Gotowe do
odbioru!



biuro@ataner.pl
tel. 61 859 40 04
www.ataner.pl

Od **35 lat** budujemy **Poznań.**





CO SIĘ BUDUJE W POZNANIU I OKOLICACH

AGROBEX

- 1 Poznań, ul. Władymira 6
Harmony Antoninek
- 2 Poznań, ul. Unii Lubelskiej 4
Unii Lubelskiej 4
- 3 Garby, ul. Tulecka
Nove Garby
- 4 Kleszczewo, ul. Mickiewicza
Kleszczewo Park
- 5 Pobiedziska, ul. Gen. T. Kutrzeby
Nowe Pobiedziska 2
- 6 Szamotuły, ul. Staszica
Ulica Staszica
- 7 Środa Wielkopolska, ul. Kasztanowa
Osiedle Moderno

ATANER

- 8 Poznań, ul. Świerzawska 13
Świerzawska 13
- 9 Poznań, ul. Piekary 18
Piekary 18

CHRONOS DEVELOPMENT

- 10 Komorniki, ul. Leśnej Aury
Aura. Wille przy Parku
- 11 Kruszwonia k. Swarzędza, ul. Ptasich Treli
Park Kruszwonia
- 12 Rabowice k. Swarzędza, ul. Olszynowa
Osiedle Olszynowa
- 13 Rabowice k. Swarzędza, ul. Swanka
Tercja. Dom na dobre
- 14 Rokietnica, ul. Gajowa
Gardenia VIII

KONIMPEKS-INVEST

- 15 Poznań, ul. 28 Czerwca 1956 r. 156
Włda Story
- 16 Poznań, ul. Św. Michała 34, 36, 38, 40
Św. Michała

LINEA

- 17 Dopiewiec, ul. Promenada 5
os. Dąbrówka - Leśna Polana
- 18 Buk, ul. Zakładowa/Strumykowa
os. Nad Strumykiem
- 19 Murowana Goślina, ul. Pogodna
os. Pogodna
- 20 Murowana Goślina, ul. Stolarska
os. Stolarska

NICKEL DEVELOPMENT

- 21 Poznań/Kobylepole, ul. Majakowskiego 309
Wazelnia
- 22 Poznań, ul. Koszalińska 22
Osiedle Naturama
- 23 Dąbrówka, ul. Gościnięc
Osiedle Księżnej Dąbrówki, Gościnięc 2

TRICO

- 24 Poznań, ul. Wilczak 16A
Tarasy Wilczak



Poznań

ul. Świerzawska 13
Ataner, Świerzawska 13

Komorniki, ul. Leśnej Aury
Chronos Development, AURA. Wille przy Parku

Dąbrówka, ul. Gościnięc
Nickel Development, Osiedle Księżnej Dąbrówki, Gościnięc 2

17 Dopiewiec, ul. Promenada 5
Linea, os. Dąbrówka - Leśna Polana

14 Rokietnica, ul. Gajowa
Chronos Development, Gardenia VIII

22 ul. Koszalińska 22
Nickel Development, Osiedle Naturama

92 ← Pniewy

← Nieprószewo, Buk

← Buk

← Słubice, Berlin

↓ Leszno, Wrocław
← Zielona Góra

↓ Leszno, Wrocław
← Zielona Góra

Mosina ↓



Przewodnik mieszkaniowy

Co się buduje w Poznaniu

Jak podaje portal rynekpierwotny.pl nowe M w stolicy Wielkopolski to dziś wydatek od około 12 tys. zł za mkw.

Kamilla Sierocka

W Poznaniu nowe mieszkania powstają praktycznie w każdej dzielnicy. Nabywcy mogą wybierać spośród mieszkań w budynkach wielorodzin-

nych, a także w kameralnych inwestycjach. Na rynku są dostępne także domy jednorodzinne na niewielkich osiedlach. Poniżej opisujemy niektóre z tych inwestycji

Agrobex

ul. Kochanowskiego 7, 60-845 Poznań, www.agrobex.pl, mieszkania@agrobex.pl, tel 61 846 40 60

• **HARMONY ANTONINEK, UL. WŁADYMIRA 6**

Budynek wielorodzinny deweloperski dodatkowo z opcją pod klucz. W ramach inwestycji powstał jeden, elegancki budynek mieszkalny o trzech kondygnacjach – wysoki standard – elektryczne rolety, trawa z rolki, wyszpaczkowane i pomalowane ścia-



• **Osiedle Stolarska** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

ny, brama automatyczna, monitoring. Miejsce postojowe 25 tys. zł.

• **UNII LUBELSKIEJ 4**

Na Osiedle Unii Lubelskiej 4 składać się będzie ponad 250 mieszkań. Na ostatniej kondygnacjach budynku, zaprojektowano klub mieszkańca jako element wspólnotowej, integracyjnej i rekreacyjnej przestrzeni.

• **OSIEDLE TKACKA, UL. TKACKA 8, SULECHÓW**

Nowoczesne Osiedle Tkacka to komfortowe miejsce, w którym otrzymasz

wszystko czego oczekujesz – windy, komórki lokatorskie, sprawna komunikacja z Zieloną Górą. Mieszkania są gotowe.

• **NOVE GARBY UL. KRUSZEWNICKA**

Garby to nowoczesna, wieloetapowa inwestycja mieszkaniowa zaprojektowana z myślą o wygodzie, funkcjonalności i estetyce. Kompleks składa się z kameralnych budynków o modernistycznej bryle i jasnej, ponadczasowej architekturze, które nadają osiedlu unikalny charakter.

• **OSIEDLE MODERNO, UL. KASZTANOWA, ŚRODA WIELKOPOLSKA**
Mieszkania na Osiedlu Moderno w Środzie Wielkopolskiej wyróżniają się funkcjonalnymi układami. Ponadto zielone rozwiązania jak energooszczędna fotowoltaika czy wiaty i stojaki rowerowe dla cyklistów, to nieodłączne elementy tej inwestycji. Dodatkowo na parterze znajdują się lokale usługowo-handlowe.

• **KLESZCZEWO PARK, UL. MICKIEWICZA 4, KLESZCZEWO**
Zaciszny charakter osiedla. Bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego par-

REKLAMA

34435809

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI 20/80

TARASY WILCZAK

- teren monitorowany
- televizja kablowa
- winda
- usługi w budynku
- ochrona
- internet
- telefon
- domofon
- parking podziemny
- plac zabaw

TARASY WILCZAK

ATRAKCYJNE MIESZKANIA

OD 30 DO 72 M²

Doskonała lokalizacja!
Poznań, ul. Wilczak 16A

Tylko:

- ▶ 1 minuta do zieleni brzegu Warty i Wartostrady
- ▶ 2 minuty do parku Cytadela
- ▶ 5 minut do Starego Rynku

Sprzedaż i informacje:

TRICO

ul. Wilczak 16A
61-626 Poznań
tel.: 61 222 47 90

e-mail: sprzedaz@trico.com.pl

www.tarasywilczak.pl



• Osiedle Pogodna FOT. MATERIAŁY PRASOWE

ku. Szybki dojazd do Poznania. Funkcjonalne układy mieszkań. Ekologiczne rozwiązania technologiczne. Mieszkania są gotowe.

• **NOWE POBIEDZISKA 2, UL. T. KUTRZEBY 7**

Do każdego z mieszkań, przypisana jest komórka lokatorska, wszystkie klatki wyposażone będą w nowoczesne i ciche windy, na dachu budynku zostaną zamontowane panele fotowoltaiczne. Dla zmotoryzowanych, jest możliwość zakupienia miejsca postojowego zewnętrznego za szlabanem. Nie zapomnieliśmy również

o najmłodszych mieszkańcach i o bezpiecznym placu zabaw na terenie Osiedla. Mieszkania są gotowe.

• **NA STASZICA, UL. STASZICA, SZAMOTUŁY**

Na osiedle składać się będą 3 pięciokondygnacyjne budynki z windami, komórkami lokatorskimi oraz miejscami postojowymi i garażami. Wszystkie bloki wyposażone będą w instalacje fotowoltaiczne. Wyjątkowa lokalizacja Staszica to z pewnością kluczowy – choć nie jedyny – powód, dla którego możemy o mieszkaniu tutaj pomyśleć: to inwestycja doskonała.

ATANER

ul. Towarowa 35,
61-896 Poznań,
www.ataner.pl, biuro@ataner.pl

• **UL. ŚWIERZAWSKA 13**

Są tu 182 mieszkania o powierzchniach od 40 do 106 mkw. z balkonami lub tarasami w standardzie deweloperskim. Cena mieszkania od 11 500 zł/mkw. Wybrane mieszkania można kupić z rabatem 35 000 zł na 35 lat Ataner. Cena miejsca postojowego w hali 3500 zł/mkw + VAT. Niektóre z mieszkań są wykończone pod klucz.



• Tarasy Wilczak FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **PIEKARY 18**

W sumie jest tu 115 mieszkań o powierzchniach od 25 do 151 mkw. z balkonami lub tarasami w standardzie deweloperskim. Cena mieszkania od 17 000 zł/mkw. Cena miejsca postojowego w hali 4800 zł/mkw + VAT.

TRICO

Ul. Wilczak 16 A, 61 222 47 90

• **TARASY WILCZAK UL. WILCZAK 16 A**

Na osiedlu jest 421 mieszkań. Standard mieszkań – deweloperski. Powierzchnie wspólne – wykończone,

jest winda, miejsca postojowe znajdują się w podziemnej hali garażowej. Ceny mieszkań od 10800,00 do 12 700,00 zł/mkw.

Cena miejsca postojowego 39 990,00 zł do 49 990,00 zł, pomieszczenie od 15 000,00 zł do 25 000,00 zł (w zależności od wielkości).

Lokale zostaną oddane do użytku 31 sierpnia 2026 r.

Atuty inwestycji: lokalizacja blisko centrum, ale położona w spokojnej okolicy. W pobliżu znajdują się liczne tereny rekreacyjne tj. Park Szelański, Cytadela, spacerowe brzegi Warty czy Plaża Miejska Poznań na Szelańcu.

REKLAMA

34438312



TO KTÓRY BĘDZIE TWÓJ?

do 20 m
długości
ogrodu



Rokietnica, ul. Gajowa

**GOTOWY DOM
JUŻ
W TE WAKACJE**

**CENA SPECJALNA:
OD 749 TYSIĘCY**

- 102 m² - 4 sypialnie
- duży ogród - nawet 20 metrów od okien
- elegancko oświetlone strefy wejściowe z okładziną HPL
- droga i miejsca postojowe wykończone kostką

CHRONOS
development

Budujemy dla Was
15 LAT

www.osiedle-gardenia.pl



• **Osiedle Dąbrówka** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

KONIMPEX- Inwest

ul. Mostowa 23A/27,
61-854 Poznań
(lokal usługowy na parterze,
wejście od ulicy
Dowbora-Muśnickiego)

• WILDA STORY, UL. 28 CZERWCA 1956 NR 156

Łącznie na osiedlu jest 65 mieszkań zróżnicowanych pod względem liczby pokoi, powierzchni i układów. Do wyboru mieszkania od 1-5 pokoi (od 25 do 131 mkw.).

W ramach inwestycji powstały następujące części: B.1 – istniejąca kamienica frontowa, w większości została wyburzona, a następnie odtworzona i nadbudowana o dwa piętra, B.2 – nowopowstający budynek V-piętrowy, w głębi działki, B.3 – budynek oficyny; tylko trzy mieszkania o powierzchni ok 45m², dwupoziomowe i z ogródkami.

Wilda Story oferuje mieszkania w wysokim standardzie deweloperskim z solidną konstrukcją, nowoczesną stolarką okienną, drzwiami antywłamaniowymi oraz ogrzewaniem z ciepłaka miejskiego.

Reprezentacyjne części wspólne zachwycają artystycznym designem nawiązującym do historii dzielnicy – elegancki burgund został przelamany ciepłym ecru. W strefie wejściowej położono mozaikę z trawertynu, a na balkonach, loggiach i tarasach zastosowano deskę kompozytową.

Wszystkie kondygnacje, w tym podziemną halę garażową, obsługują nowoczesne windy. Bezpieczne miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie znajdują się pod budynkiem. Dodatkowo do dyspozycji mieszkańców jest rowerowania wraz z wieszakami na rowery.

Cena mieszkania brutto od 12 799 zł/mkw. Miejsce w hali garażowej od 47 000 zł. Komórka lokatorska od 15 000 zł. Mieszkania są gotowe do obioru.

Atuty inwestycji: Wilda Story to wyjątkowy projekt łączący klimat historycznej kamienicy z nowoczesną architekturą, zlokalizowany w sercu poznańskiej Wildy zgodnie z ideą miasta 15-minutowego. Mieszkańcy zyskują wysoki standard deweloperski, unikalne udogodnienia oraz nowocze-

sne przestrzenie wspólne. Położenie tuż przy przystanku tramwajowym gwarantuje błyskawiczny dojazd do centrum, a bliskość parków, Rynku Wildeckiego i Starego Browaru zapewnia pełen komfort codziennego życia.

• ŚW. MICHAŁA ETAP II, UL. ŚW. MICHAŁA 34, 36, 38, 40

Łącznie zaprojektowane zostały 102 mieszkania oraz 5 lokali usługowych. Drugi etap inwestycji Św. Michała na poznańskiej Komandorii to nowoczesny budynek wielorodzinny, łączący funkcjonalną architekturę z bliskością terenów rekreacyjnych wokół Jeziora Maltańskiego. Projekt oferuje komfortowe mieszkania w standardzie deweloperskim. Nowoczesne windy oraz klatki schodowe zapewniają wygodną komunikację na wszystkie kondygnacje, w tym do podziemnej hali garażowej. Monitorowane osiedle uzupełniają zielone dziedzińce z przestrzenią rekreacyjną dla najmłodszych oraz praktyczne udogodnienia, takie jak stojaki rowerowe. Dodatkowo ważnym elementem ekologicznego standardu inwestycji Św. Michała II są nowoczesne panele fotowoltaiczne montowane na dachu budynku.

Cena mieszkania brutto od 12 600 zł/mkw. Miejsce w hali garażowej od 37 000 zł. Komórka lokatorska od 10 560 zł. Mieszkania będą oddane do użytku w pierwszym kwartale 2027 r.

Atuty inwestycji: Inwestycja Św. Michała II wyróżnia się doskonałą lokalizacją, łączącą bliskość Jeziora Maltańskiego z szybkim dojazdem do centrum Poznania. Mieszkańcy zyskują wysoki komfort dzięki nowoczesnej architekturze z windami, podziemnej hali garażowej oraz zieleni z placem zabaw.

LINEA

Dopiewiec, tel. 61 890 12 12 email:
biuro@linea-deweloper.pl, www.
linea-deweloper.pl

• OS. DĄBRÓWKA-LEŚNA POLANA, UL. PROMENADA 5, DOPIEWIEC

Na osiedlu jest ponad 1000 mieszkań. Są wykończone w standardzie deweloperskim, na osiedlu są ogólnodostępne miejsca parkingowe, w budynkach nie ma wind.

Cena mkw. mieszkania brutto od 8800 mkw. Miejsca parkingowe są w cenie mieszkania. Inwestycja jest wieloetapowa – część budynków jest zamieszkała, część oddana do użytku, część w budowie.

Atuty inwestycji: Las Zakrzewski w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla pełna infrastruktura – drogi dojazdowe, zadbane przestrzenie wspólne Przedszkole ze żłobkiem na osiedlu, szkoła w zasięgu spaceru. Dobra komunikacja z Poznaniem – szynobus, obwodnica, sklep, kawiarnia, piekarnia na osiedlu 8.

• OS. POGODNA, OS. STOLARSKA, UL. POGODNA, UL. STOLARSKA

Na osiedlu ponad 250 lokali. Mieszkania są wykończone w standardzie deweloperskim, ogólnodostępne miejsca parkingowe, nie ma windy.

Cena mkw. mieszkania brutto od 7500 mkw. Miejsca parkingowe są w cenie mieszkania. Inwestycja jest wieloetapowa – część budynków jest zamieszkała, część oddana do użytku, część w budowie.

Atuty inwestycji: Pełna infrastruktura – drogi dojazdowe, zadbane przestrzenie wspólne, dobra komunikacja z Poznaniem – szynobus 200m od os. Pogodna

• OS. NAD STRUMYKIEM, UL. STRUMYKOWA, BUK

Ilość mieszkań na osiedlu: 80. Mieszkania wykończone w standardzie deweloperskim, ogólnodostępne miejsca parkingowe, wind brak.

Cena mkw. mieszkania brutto od 9000 mkw. Miejsca parkingowe są w cenie mieszkania. Inwestycja jest wieloetapowa – część budynków jest zamieszkała, część oddana do użytku, część w budowie.

Atuty inwestycji: Pełna infrastruktura – drogi dojazdowe, zadbane przestrzenie wspólne.

Nickel Development

ul. Grunwaldzka 182, 60-166 Poznań,
T_506 175 176, sprzedaz@nickel.com.
pl www.nickel.com.pl

• DĄBRÓWKA, ULICA GOŚCINIEC

W kameralnym, dwukondygnacyjnym budynku znajdzie się zaledwie II mieszkań.



• **Wilda Story** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Mieszkania o 1–3-pokojowe o powierzchni od 47 do 66 m². Mieszkania będą oddawane w standardzie deweloperskim, ale istnieją również dodatkowe opcje zaprojektowania i wykończenia pod klucz, realizowane przez pracownię projektową YouNick Design.

Ceny zaczynają się od 10 450 zł/mkw. Miejsca parkingowe – 10 000 zł brutto.

Planowane ukończenie inwestycji – 2027 rok.

Atuty inwestycji: Nowy budynek zaprojektowano jako kameralny, dwukondygnacyjny obiekt mieszkalny z zaledwie II lokalami. Taka skala nie jest przypadkiem – GOŚCINIEC ma naturalnie wpisać się w istniejącą tkankę osiedla, a nie dominować nad otoczeniem. Forma budynku, o wysokości 7,59 m, została dopasowana do sąsiedniej zabudowy, dzięki czemu nowa realizacja nie wprowadza dysonansu przestrzennego i zachowuje kameralny charakter tej części osiedla. Horyzontalny układ elewacji z delikatnymi obniżeniami i akcentami kolorystycznymi podkreśla jego nowoczesny, ale stonowany charakter.

• OSIEDLE NATURAMA, ULICA KOSZALIŃSKA 22

W I etapie inwestycji sprzedano już wszystkie mieszkania. W II etapie pozostało 25 mieszkań. Inwestycja jest w trakcie realizacji. Termin oddania – 2026 rok. W III etapie można wybrać spośród 61 mieszkań, 1-4-pokojowych o metrażach od 36 do 76,5 mkw. Termin oddania – 2028 rok.

Mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe są dostępne w metrażach od 28 do 76,5 mkw. Mieszkania są oddawane w standardzie deweloperskim, ale istnieje również opcja zlecenia usługowego wykończenia pod klucz. Realizuje ją pracownia projektowa YouNick Design.

Ceny zaczynają się od 10 500 zł/mkw. Miejsca parkingowe naziemne oferowane są w cenie od 30 000,00 zł brutto. Miejsca w podziemnej hali garażowej kosztują 49 200,00 zł brutto. Skrytki lokatorskie kosztują od 18 000 zł brutto. Komórki lokatorskie dostępne są w cenie od 5000 zł brutto.

Mieszkania z II etapu będą gotowe do odbioru w 2026 roku, natomiast z III etapu w 2028 roku.

Atuty inwestycji: Osiedle NaturaMa zostało wyróżnione przez Certyfikację Krajową tytułem „Inwestycja Roku 2024”, przez Gazetę Finansową oraz Home & Market tytułem „Najciekawsza Inwestycja Mieszkaniowa 2025”, a także zostało nominowane do Nagrody Architektonicznej Województwa Wielkopolskiego 2025. ru są mieszkania o metrażach od 28 do 79 mkw., wyposażone w przestronne balkony, tarasy lub prywatne ogródki.

• WARZELNIA, ULICA MAJAKOWSKIEGO

II etap inwestycji Warzelnia oferuje 78 apartamentów – część w zabytkowym, rewitalizowanym Browarze Mycielskich, część w nowym skrzydle północnym.

Apartamenty dostępne są w metrażach – od 30 do 144 mkw.

Wszystkie apartamenty wyposażone są w klimatyzację oraz instalację smart. Apartamenty są oddawane w standardzie deweloperskim, ale istnieje również opcja zlecenia usługowego wykończenia pod klucz. Realizuje ją pracownia projektowa YouNick Design.

Ceny zaczynają się od 16 430 zł/mkw.

Miejsca parkingowe naziemne – cena 60 000 zł brutto, miejsce postojowe w podziemnej hali garażowej – od 100 000 zł brutto. Komórki lokatorskie w cenie 30 000 zł brutto, boksy rowerowe w cenie od 30 000 zł brutto.

Planowane zakończenie inwestycji – 2028 r

Atuty inwestycji: To jeden z najbardziej wymagających projektów rewitalizacyjnych w Poznaniu ostatnich lat. XIX-wieczny Browar Mycielskich w Kobylepolu, wpisany do rejestru zabytków, zyska nowe funkcje. Kluczowe było zachowanie autentyczności miejsca – z jego historycznymi sklepieniami kolebkowymi, kolumnami warzelnymi, stalowymi podporami i ceglanyścianami. Konserwacja i ekspozycja tych elementów nie tylko przywraca im dawny blask, ale tworzy też unikalny klimat wnętrza. Dzięki wielokrotnym odkrywkom, zmianom konstrukcyjnym i negocjacjom z MKZ, udało się osiągnąć rozwiązania kompromisowe, które łączą wymogi formalne z wysokimi standardami estetycznymi i funkcjonalnymi. ●

AGROBEX

**Trzy marki.
Jedna siła.
Grupa Agrobex.**

AGROBEX
BUDOWA

AGROBEX
DEWELOPER

AGROBEX
LOGISTYKA

AGROBEX.PL

Sytuacja na rynku pierwotnym

Zainteresowanie mieszkaniami jest, ale dłużej czekamy na kredyt

Srednie ceny transakcyjne przekraczają 12,5 tys. zł za mkw., natomiast ceny ofertowe nowych inwestycji kształtują się na poziomie około 14–15 tys. zł za mkw. – mówią poznańscy eksperci rynku nieruchomości.

Kamilla Sierocka

TRICO

W pierwszym półroczu odnotowaliśmy znaczny spadek popytu na mieszkania. W naszej inwestycji Tarasy Wilczak ceny mieszkań wahają się od 10 800 do 12 700 zł/mkw. Nasi klienci korzystający z kredytów hipotecznych nie mieli problemów z jego uzyskaniem. W tej chwili obserwujemy, że nabywcy szukają mieszkań dla siebie. Na dziś trudno przewidzieć jak sytuacja się rozwinie, nic nie zapowiada wzrostu popytu

LINEA

Pierwsze półrocze na poznańskim rynku mieszkaniowym upłynęło pod znakiem wysokiej podaży mieszkań i stopniowo odbudowującego się popytu. Deweloperzy dysponowali szeroką ofertą, co dawało klientom większy wybór i sprzyjało stabilizacji cen. Jednocześnie obniżki stóp procentowych poprawiły dostępność kredytów hipotecznych, co przełożyło się na większe zainteresowanie zakupem mieszkań, szczególnie w drugim kwartale roku. Nadal jednak rynek pozostaje wymagający, a decyzje zakupowe klientów są dobrze przemyślane.

Aktualnie ceny nowych mieszkań w Poznaniu pozostają stabilne,



• Osiedle Nad Strumykiem FOT. MATERIAŁY PRASOWE

z umiarkowaną tendencją wzrostową. Średnie ceny transakcyjne przekraczają 12,5 tys. zł za mkw., natomiast ceny ofertowe nowych inwestycji kształtują się na poziomie około 14–15 tys. zł za mkw. W porównaniu z ubiegłym rokiem odnotowano niewielki wzrost cen, jednak rynek pozostaje przewidywalny, a klienci mają szeroki wybór mieszkań zarówno w Poznaniu, jak i w okolicznych lokalizacjach.

Sytuacja kredytowa na rynku mieszkaniowym wyraźnie się poprawiła

dzięki obniżkom stóp procentowych, które zwiększyły dostępność finansowania i poprawiły zdolność kredytową wielu klientów. Banki są dziś bardziej otwarte na finansowanie zakupu nowych mieszkań, szczególnie w przypadku osób posiadających stabilne dochody i wymagany wkład własny. Choć warunki kredytowe są korzystniejsze niż jeszcze rok temu, klienci nadal dokładnie analizują swoje możliwości finansowe przed podjęciem decyzji o zakupie.

Na poznańskim rynku nowych mieszkań dominują zakupy na potrzeby własne. Klienci najczęściej wybierają mieszkania dwu- i trzypokojowe, które odpowiadają potrzebom par oraz rodzin. Jednocześnie nadal istotną część rynku stanowią zakupy inwestycyjne pod wynajem, wspierane przez duży rynek najmu, obecność studentów oraz napływ nowych mieszkańców do miasta. Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się mniejsze lokale, które łatwiej i szybciej znajdują najemców.

Prognozy dla poznańskiego rynku mieszkaniowego na kolejne półrocze są umiarkowanie optymistyczne. Spodziewamy się stabilizacji cen, stopniowego wzrostu zainteresowania zakupem mieszkań oraz dalszej poprawy dostępności kredytów hipotecznych. Klienci nadal będą podejmować decyzje zakupowe rozważnie, jednak niższe koszty finansowania powinny wspierać popyt. Jednocześnie wysoka oferta mieszkań oraz atrakcyjne promocje deweloperów będą sprzyjać osobom planującym zakup nieruchomości.

KONIMPEX- Inwest

Początek tego roku to ożywienie na rynku po stronie popytowej, odnotowaliśmy znaczący wzrost ilości kontaktów i zawieranych transakcji. Obecnie klienci podejmują decyzję o zakupie mieszkania po nieco dłuższym czasie, który poświęcają na porównanie oferty. W Poznaniu wprowadzane są w znacznej ilości nowe projekty deweloperskie. Szacuje się, że średnia cena mieszkań w Poznaniu wynosi ok 13300 zł/m². Ceny w okolicy Poznania są znacznie bardziej zróżnicowane. Odnotowaliśmy także wydłużenie procesu kredytowego. Jednocześnie dominuje zakup na potrzeby własne. Najczęściej wspierany poprzez kredyt hipoteczny. Oczekujemy stabilizacji popytu oraz cen transakcyjnych na rynku poznańskim. Kondycja tego rynku będzie w głównej mierze uzależniona od czynników geopolitycznych i polityki RPP związanej z kształtowaniem wysokości stóp procentowych. ●

Nie tylko mieszkania, ale też sąsiedztwo

Zmieniają podejście do projektowania osiedli

Dobre sąsiedztwo zaczyna się od prostych gestów: „dzień dobry” w windzie, odebranej paczki, rozmowy przy ławce, poczucia, że w razie potrzeby ktoś zareaguje

Agnieszka Bociek

Deweloperzy muszą więc projektować przestrzeń tak, by ludzie nie tylko żyli obok siebie, ale mieli szansę naprawdę się spotkać.

Gdy sąsiad przestaje być anonimowy

Według raportu Otodom „Szczęśliwy Dom: Zróbmy sobie razem... szczęśliwe sąsiedztwo!” jakość relacji sąsiedzkich wyraźnie wiąże się z poczuciem szczęścia. Osoby, które mogą liczyć na wsparcie sąsiadów, oceniają je na 8 w skali od 1 do 10. Wśród tych, którzy takiego wsparcia nie czują, wynik spada do 6,3. Różnica jest na tyle du-

ża, że trudno traktować sąsiedztwo jako miękki, drugorzędny dodatek do mieszkania. To raczej część codziennego dobrostanu – obok lokalizacji, układu lokalu czy dostępu do usług.

Co istotne, Polacy nie oczekują od sąsiadów wielkiej życzliwości. Dla 59 proc. badanych dobry sąsiad to przede wszystkim osoba uprzejma, życzliwa i okazująca szacunek, a dla 46 proc. – gotowa pomóc w drobnych lub nagłych sprawach. Ważne są także poszanowanie ciszy i spokoju oraz prywatności, wskazywane odpowiednio przez 36 i 35 proc. respondentów. – Kupujący mieszkanie coraz częściej pytają nie tylko o cenę, metraż i balkon. Chcą wiedzieć, czy w nowym miejscu będzie się dało normalnie żyć: bez anonimowości, bez poczucia izolacji, z ludźmi, na których przynajmniej czasem można liczyć. Dla deweloperów to oznacza istotną zmianę w kwestii myślenia o projekcie swojej inwestycji. Osiedle nie może być już tylko

zbiorem budynków, ale przestrzenią, która ułatwia codzienne relacje – mówi arch. Paweł Koperski, członek zarządu Q3D Concept.

Projekt, nie przypadkowość

Skoro sąsiedztwo tak istotnie wpływa na komfort życia, to nie można zostawić go wyłącznie przypadkowi. Oczywiście żadna architektura nie zmusi mieszkańców do rozmowy ani nie zbuduje za nich zaufania. Może jednak sprawić, że kontakt będzie łatwiejszy, bardziej naturalny i mniej zobowiązujący. To właśnie tutaj zaczyna się rola projektowania. – Dobrze zaplanowane osiedle daje mieszkańcom preteksty do krótkich, codziennych spotkań. Taką funkcję mogą pełnić dziedzińce, szerokie i czytelne ciągi piesze, ławki ustawione w miejscach, w których rzeczywiście chce się zatrzymać, zieleni dostępna dla wszystkich, place zabaw widoczne z okien, lokale usługowe w parterach czy stre-

fy wspólne, z których można korzystać bez poczucia skrępowania. Kluczowe jest to, by przestrzeń nie wymuszała kontaktu, ale go umożliwiała – mówi arch. Paweł Koperski – Jeśli przestrzeń wspólne są dobrze zaprojektowane, stają się sceną codziennych „mikrospotkań”. Jeśli ich brakuje, mieszkańcy mijają się w garażu, windzie i przy śmietniku. Czyli tam, gdzie trudno budować coś więcej niż uprzejmą obojętność – dodaje.

Zmiana perspektywy

Sami mieszkańcy również oczekują od deweloperów czegoś więcej niż tylko budowy mieszkań. Według Otodom czterech na dziesięciu badanych uważa, że deweloperzy powinni wspierać tworzenie więzi sąsiedzkich. W praktyce nie chodzi o narzucanie wspólnoty, ale o rozsądne projektowanie przestrzeni, w której łatwiej o zwykłą życzliwość, pomoc i poczucie bezpieczeństwa. – Takie podejście wymaga

zmiany perspektywy już na etapie koncepcji inwestycji. Osiedle nie powinno być układem brył, do którego na końcu „dodaje się” zieleni i małą architekturę. Projektowanie relacji zaczyna się wcześniej: od skali zabudowy, proporcji między prywatnym a wspólnym, dostępności parterów, widoczności przestrzeni wspólnych, bezpieczeństwa dojść i jakości miejsc, w których mieszkańcy mogą się zatrzymać – mówi arch. Paweł Koperski z Q3D Concept. – W projektowaniu coraz ważniejsze są miejsca, które łączą funkcje społeczne i indywidualne: kluby sąsiedzkie, przestrzenie coworkingowe, ogrody czy strefy aktywności dostępne dla różnych grup mieszkańców. Takie rozwiązania nie tworzą wspólnoty automatycznie, ale dają jej warunki do powstania. Architektura powinna być elastyczna i funkcjonalna, bo inne potrzeby ma rodzina z dziećmi, inne senior, a jeszcze inne osoba mieszkająca sama – dodaje. ●

Naturama
Strzeszyn

NOMINACJE  NAWW

INWESTYCJA ROKU
2024

CISZA. ZIELEŃ. MIASTO.
WSZYSTKO W ZASIĘGU RĘKI.

Przedsprzedaż III etapu Naturamy.

zeskanuj
i zobacz więcej



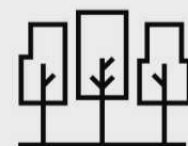
62 mieszkania



metraże od 37 do 79 m²



hale garażowe



ogrody do 305 m²

NICKEL
DEVELOPMENT

Umów się na spotkanie:

506 175 176 | sprzedaz@nickel.com.pl
www.osiedlenaturama.pl

ODKRYJ WYSOKI STANDARD MIESZKANIA



◀ DOWIEDZ SIĘ
WIĘCEJ!


HARMONY
Antoninek

AGROBEX
AGROBEX.PL