

REVIEW

RYNEK HANDLOWY

POLSKA 3 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE INFORMACJE

- Stabilna sytuacja po stronie nowej podaży
- Wysoki wolumen powierzchni w budowie
- Dominacja parków handlowych zarówno w nowej podaży, jak i powierzchni w budowie
- Siedem debiutów marek handlowych w III kw., w tym aż trzy w Żłotyeh Tarasach
- Wzrost sprzedaży detalicznej w cenach stałych r/r
- Wzrost obrotów w centrach handlowych
- Spadek wskaźnika pustostanów w obiektach handlowych r/r



16,7 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek



KOMENTARZ EKSPERTA



FABRICE PAUMELLE

Dyrektor Działu
Powierzchni Handlowych
BNP Paribas Real Estate Poland

W trzecim kwartale 2025 roku podaż nowej powierzchni handlowej w Polsce utrzymała stabilny poziom. W tym czasie oddano do użytku ponad 90 tys. m kw., co niemal odpowiada wynikowi z poprzedniego kwartału. Nowe projekty koncentrowały się głównie na parkach handlowych, które coraz częściej powstają nie tylko w dużych aglomeracjach, ale również w mniejszych miastach poniżej 100 tys. mieszkańców, gdzie brakuje rozbudowanej infrastruktury handlowej. To właśnie te lokalizacje oferują największy potencjał zakupowy i sprzyjają rozwojowi nowoczesnych formatów, co przyciąga uwagę deweloperów. Dynamiczny rozwój segmentu parków handlowych napędza ekspansja marek dyskontowych – zarówno spożywczych, jak i niespożywczych. Wśród najbardziej aktywnych najemców znajdują się Pepco, Action, TEDI, Dealz, KiK oraz nowi gracze na polskim rynku: Mr. DIY i Woolworth.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	2,9	3,5	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,7	2,8	2,6
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	7,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,4	5,3	5,3
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,25	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,25	4,25	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,54	3,48	3,53

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Na koniec września wolumen projektów w realizacji pozostawał wysoki i nadal rośnie – w budowie znajdowało się blisko 550 tys. m kw. powierzchni, obejmującej zarówno nowe inwestycje, jak i rozbudowy istniejących obiektów. Ponad 80% tej powierzchni stanowiły parki handlowe, co potwierdza ich rosnący potencjał zakupowy i znaczenie w rozwoju nowoczesnych formatów handlowych.

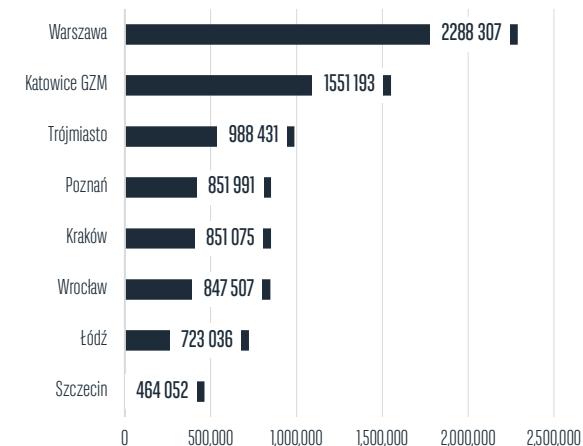
Na rynku pojawiają się również nowe sieci, które dotychczas nie były obecne w formacie sklepów stacjonarnych. Tylko w trzecim kwartale działalność w Polsce rozpoczęło siedem marek, a trzy z nich otworzyły swoje sklepy w warszawskich Żłotyeh Tarasach, zapowiadając dalszą ekspansję.

Średni poziom wynajęcia centrów handlowych w ośmiu największych aglomeracjach w Polsce w I poł. 2025 r. przekracza 97%, co oznacza jego niewielki spadek r/r. Co ważne, udział powierzchni niewynajętej pozostaje na zbliżonym poziomie niezależnie od lokalizacji, wahając się od około 1,8% w Szczecinie do 4,1% we Wrocławiu.

Po bardzo mocnym drugim kwartale, trzeci kwartał przyniósł dalszy wzrost sprzedaży detalicznej, choć jego dynamika była niższa niż w rekordowym kwietniu. W lipcu sprzedaż w cenach stałych wzrosła o 4,8% r/r, a w sierpniu o 3,1% r/r.

W sierpniu 2025 roku obroty w centrach handlowych były o 3,2% wyższe niż rok wcześniej, mimo spadku odwiedzalności o 1,4%. Od kwietnia utrzymuje się nieprzerwany trend wzrostowy w ujęciu rocznym, a wyniki z sierpnia potwierdzają jego kontynuację.

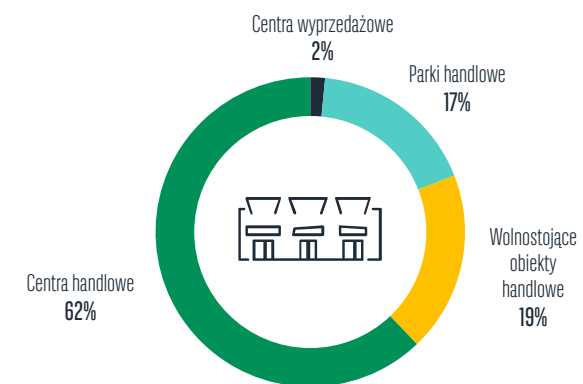
Nowoczesna* powierzchnia handlowa w głównych aglomeracjach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

*Nowoczesna powierzchnia handlowa obejmuje centra handlowe, centra wyprzedażowe, parki handlowe oraz wolnostojące obiekty handlowe.

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej według formatu



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 2



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

94 tys. m²

NOWA PODAŻ 3 kw. 2025

-25,5% r/r

-5,0% kw./kw.

440,1 tys. m²

NOWA PODAŻ W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

-24,7% r/r

-6,8% kw./kw.

421,1 tys. m²

NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2025-2026)

+53,0% r/r

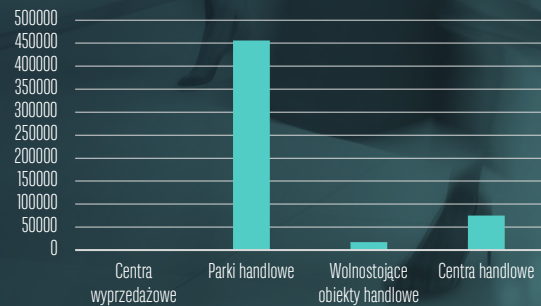
126,9 tys. m²

ZMIANA FORMATU I ROZBUDOWY (2025-2026)

+10,4% r/r

* obejmuje również przebudowy obiektów

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w budowie według formatu (2025-2026)

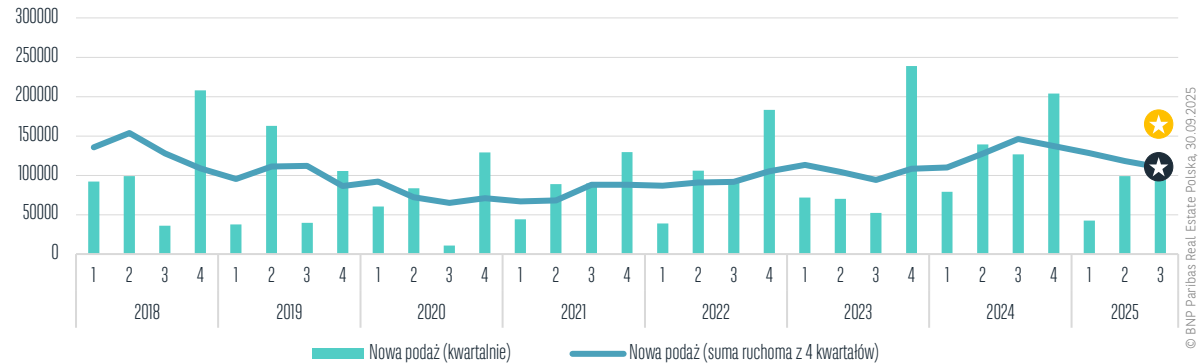


AdobeStock © JODUBLE



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
Nowa Sukcesja	Łódź	46 300	Amush Inv.
BIG Gorzów Wlkp.	Gorzów Wlkp.	25 000	Acteeum Group
Vendo Park Szczecin	Szczecin	22 000	Trei Real Estate
Comfy Park Bielik	Bielsko-Biała	20 000	Newgate Inv.
Designer Outlet Kraków	Kraków	19 000	KG Group

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania 3 kw. 2025 r.

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
SI Włocławek	Włocławek	17 000	Saller
Przystanek Karkonosze	Karpacz	15 400	Redkom
M Park Ciechanów	Ciechanów	10 600	Refield
Leroy Merlin	Chojnice	8500	Leroy Merlin

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



Największe obiekty handlowe w budowie (2025-2026)

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR	OTWARCIE
Brama Bieszczad	Sanok	23 000	Refield	II kw. 2026
Galeria Podhalańska	Nowy Targ	21 500	FPUH Bryjax	III kw. 2026
OTO Park Siemianowice Śl.	Siemianowice Śl.	18 000	Acteeum Group	III kw. 2026
Park handlowy Silesiana	Dzierżonów	17 000	Redkom & Mabrok	III kw. 2026
Vendo Park Bolesławiec	Bolesławiec	17 000	Trei Real Estate	I kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 3



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

2,8%

-0,6 p.p r/r

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I poł. 2025, średnia

	Wskaźnik pustostanów	Zmiana r/r
Warszawa	1,9%	-1,2 p.p.
Wrocław	4,1%	-1,3 p.p.
Trójmiasto	2,8%	-0,7 p.p.
Szczecin	1,8%	-0,4 p.p.
Metropolia GZM	3,2%	-0,5 p.p.
Poznań	3,6%	-1,0 p.p.
Łódź	2,8%	+1,7 p.p.
Kraków	2,6%	+0,5 p.p.

Obroty i odwiedzalność w centrach handlowych
sierpień 2025 do sierpnia 2024



+3,2%
OBROTY



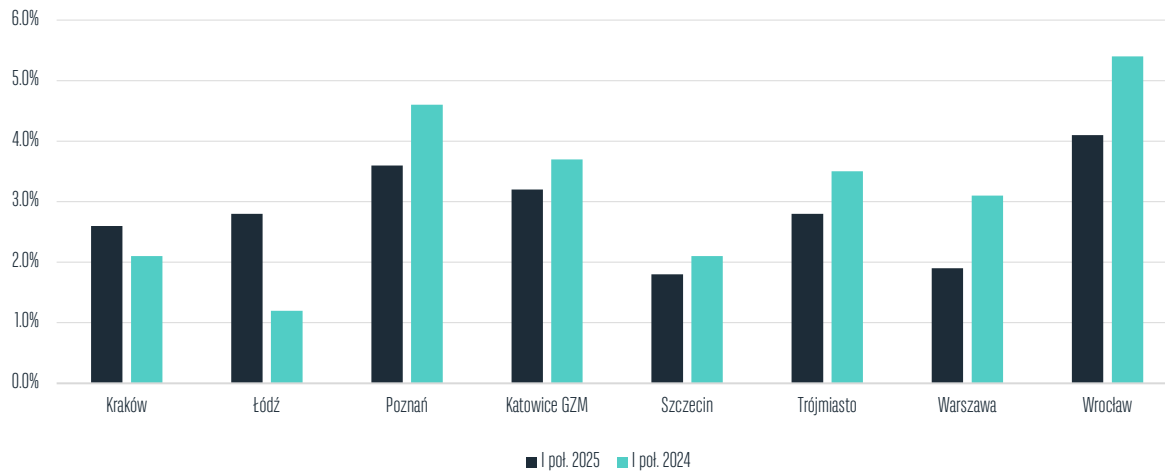
-1,4%
ODWIEDZALNOŚĆ

AdobeStock © JODUBLE



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



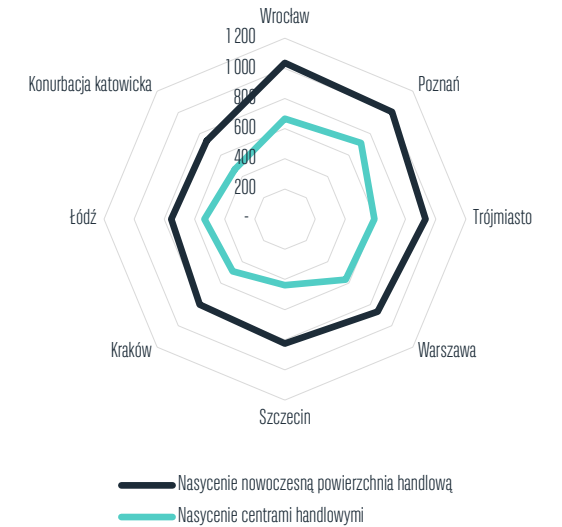
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



Shutterstock © zhu dijeng



NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ
W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Wybrane debiuty najemców handlowych, III kw. 2025

NAJEMCA	LOKALIZACJA	MIASTO	KATEGORIA
Carhartt WIP	Plac Zbawiciela	Warszawa	Moda
MiniSo	Złote Tarasy	Warszawa	Art. dla dzieci
DRM-LND	Złote Tarasy	Warszawa	Aksesoria
ZAG Bijoux	Złote Tarasy	Warszawa	Biżuteria
Ocean	Marszałkowska	Warszawa	Moda
One By One	Posnania	Poznań	Moda
Almarah Perfumes	Galeria Młociny	Warszawa	Uroda

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 4



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

103,1

SPRZEDAŻ DETALICZNA, SIERPIEŃ 2025



+3,1% r/r

8,1%

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET
W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ, SIERPIEŃ 2025

+0,1% r/r

-8,3%

BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
3 kw. 2025

+5,6 p.p. r/r

3167 PLN

PRZECIĘTNY MIESIĘCZNY DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY
NA 1 OSOBĘ, 2024 r.

+14,1% r/r realnie

* obejmuje również przebudowy obiektów

AdobeStock © Roman Milert

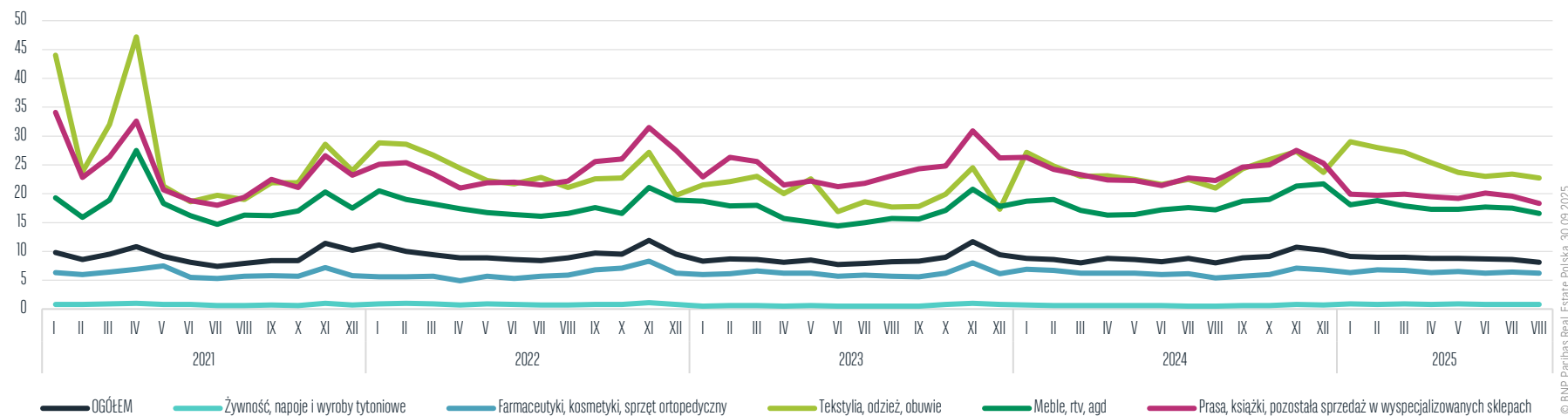


SPRZEDAŻ DETALICZNA

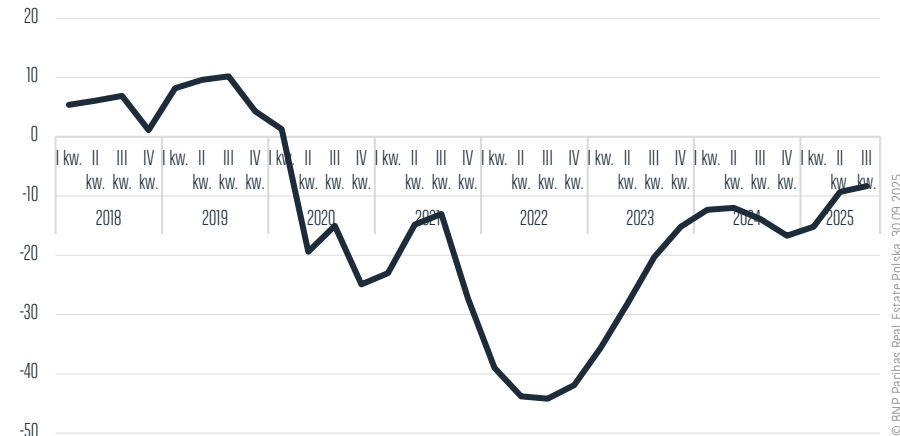
(analogiczny okres poprzedniego roku=100)



Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej



BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ (BWUK)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA | 5



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w Polsce

LEGENDA



Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa



W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż

Czynsze w najlepszych lokalizacjach – w centrach handlowych, parkach oraz przy głównych ulicach – wzrosły w skali roku we wszystkich formatach. Wzrosty przekroczyły wartości corocznej indeksacji o wskaźnik inflacji, co wskazuje na silne zainteresowanie najemców lokalami typu „prime” oraz ograniczoną dostępność najbardziej atrakcyjnych powierzchni.

Renata Weikert

Starsza Konsultantka

Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © zhu difeng

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek

SZCZECIN

464 100

21 500

1,8%

0

POZNAŃ

852 000

0

3,6%

7000

WROCŁAW

847 500

5500

4,1%

4700

KATOWICE GZM

1 551 200

62 800

3,2%

0



TRÓJMIASTO

988 400

10 000

2,8%

0

ŁÓDŹ

723 000

0

2,8%

0

KRAKÓW

851 100

5100

2,6%

0

WARSZAWA

2 288 300

5000

1,9%

0

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 6



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY



KONTAKTY

AUTOR

Klaudia OKOŃ
Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Fabrice Paumelle
Dyrektor Działu
Powierzchni Handlowych
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz SKUBISZEWSKI
Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Bolesław KOŁODZIEJCZYK
Business & Data Director
Business Intelligence Hub & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT
Starszy Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to find out our service offer **Research on Demand**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



3 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY



LOKALIZACJE BNPP RE (WRZESIEŃ 2025)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt n/Menem
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
Londyn NW1 6AA
Tel.: +44 20 7338 4000

BELGIA

Avenue Louise 235
1050 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luksemburg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

NIDERLANDY

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lizbona
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapur 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SZWAJCARIA
USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180. Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com