

REVIEW

RYNEK HANDLOWY

POLSKA 4 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



4 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE INFORMACJE

- Ożywienie rynku handlowego w 2025 r.
- Rekordowy kwartalny przyrost podaży od 10 lat
- Wysoka aktywność inwestycyjna i duża skala projektów w budowie
- Parki handlowe kluczowym segmentem rynku
- 10 nowych marek debiutuje w IV kw.
- Stabilny wzrost sprzedaży detalicznej
- Odwiedzalność centrów handlowych na najwyższym poziomie w roku
- Spadek poziomu pustostanów r/r

**17,1 mln m²**
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek



KOMENTARZ EKSPERTA

**FABRICE PAUMELLE**Dyrektor Działu
Powierzchni Handlowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Rok 2025 okazał się okresem wyraźnego odbicia na krajowym rynku nieruchomości handlowych. Do użytku oddano łącznie ok. 575,5 tys. m kw. nowej powierzchni handlowej. Największą dynamikę wzrostu odnotowano w czwartym kwartale, kiedy zasoby zwiększyły się o 326 tys. m², co stanowiło najwyższy kwartalny przyrost od dziesięciu lat. Rezultaty te świadczą o utrzymującym się wysokim poziomie aktywności deweloperskiej. W strukturze nowej podaży zdecydowanie dominowały parki handlowe, odpowiadające za około 75% powierzchni oddanej w skali całego roku.

Na koniec 2025 roku w realizacji pozostawało około 610 tys. m² powierzchni handlowej, obejmującej zarówno nowe inwestycje, jak i modernizacje oraz rozbudowy istniejących obiektów. Jest to najwyższy wolumen powierzchni w budowie obserwowany w ostatnich latach. Choć nowe projekty pojawiają się również w największych aglomeracjach, to właśnie mniejsze miasta absorbują znaczną część nowej podaży, odpowiadając na lokalne deficyty handlowe. W perspektywie kolejnych lat przewidujemy dalszy, stabilny rozwój segmentu parków handlowych.

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	2,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	6,0	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,20	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,59	3,50	3,52

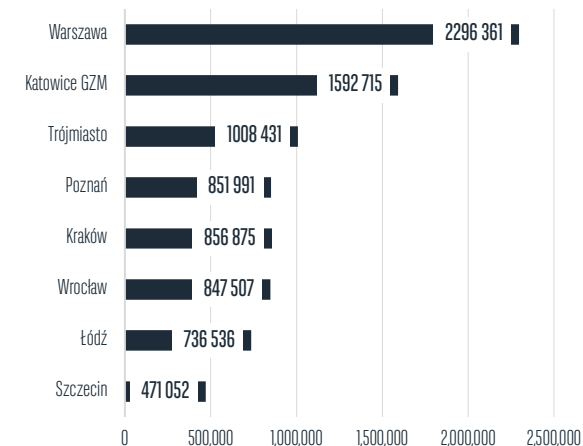
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

W 2025 roku na polskim rynku handlu stacjonarnego zadebiutowało 31 nowych marek, co oznacza poziom zbliżony do liczby wejść odnotowanych w poprzednim roku. W samym czwartym kwartale działalność rozpoczęło 10 nowych sieci. Wyniki te potwierdzają utrzymujące się silne zainteresowanie Polską ze strony zarówno międzynarodowych, jak i regionalnych operatorów, mimo rosnących kosztów prowadzenia działalności oraz nasilającej się presji cenowej.

Warunki makroekonomiczne dla sektora handlu detalicznego w 2025 roku uległy wyraźnej poprawie w porównaniu z rokiem wcześniejszym. W skali całego roku sprzedaż detaliczna w cenach stałych wykazała wzrost, osiągając najwyższą dynamikę w kwietniu, a następnie utrzymując dodatnie tempo w drugiej połowie roku. Z danych GUS wynika, że w okresie od stycznia do listopada 2025 roku sprzedaż detaliczna zwiększyła się o 4,4% rok do roku. W czwartym kwartale październik przyniósł wzrost na poziomie 5,4% r/r, natomiast w listopadzie tempo to spowolniło do 3,1% r/r, co wskazuje na stopniowe, choć nierównomierne odbudowywanie się konsumpcji.

Stabilny poziom pustostanów potwierdza odporność polskiego rynku handlowego na rosnące koszty operacyjne oraz zmieniające się preferencje konsumentów. Właściciele obiektów aktywnie reagują na nowe uwarunkowania rynkowe, wdrażając procesy modernizacji, repozycjonowania lub zmiany funkcji w centrach o podwyższonym poziomie niewynajętej powierzchni. Dzięki temu wolne lokale są stopniowo przejmowane przez nowe formaty handlowe, usługowe oraz rozrywkowe.

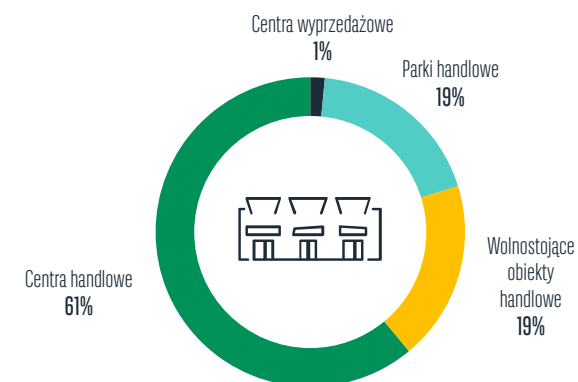
Nowoczesna* powierzchnia handlowa w głównych aglomeracjach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

*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, 31.12.2025

**BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 2



4 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

326 tys. m²

+63,0% r/r

+246,0% kw./kw.

NOWA PODAŻ, 4 kw. 2025

575,5 tys. m²

+5,0% r/r

+27,0% kw./kw.

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

462,1 tys. m²

+78,0% r/r

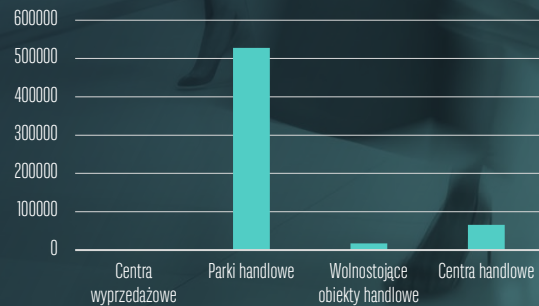
NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

148,1 tys. m²

+112,5% r/r

ZMIANA FORMATU I ROZBUDOWY (2026-2027)

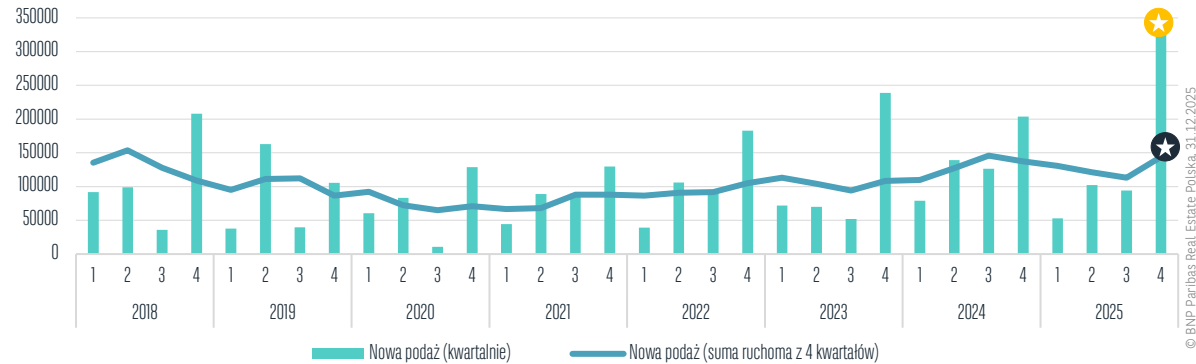
* obejmuje również przebudowy obiektów

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej
w budowie według formatu (2026-2027)

AdobeStock © JODUBLE



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Największe obiekty handlowe
oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
Designer Outlet Kraków	Kraków	19 000	KG Group
SI Dąbrowia	Dąbrowa Górnicza	17 800	Saller
Agata Meble	Olsztyn	16 000	Agata Meble
SI Włocławek	Włocławek	17 000	Saller
Przystanek Karkonosze	Karpacz	15 400	Redkom

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

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

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
SI Dąbrowia	Dąbrowa Górnicza	17 800	Saller
Agata Meble	Olsztyn	16 000	Agata Meble
Park Handlowy Targowa	Lubartów	15 000	Alfa One
SI Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	15 000	Saller
Brama Jury	Zawiercie	14 500	Master Management Group

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



Shutterstock © Pressmaster

Największe obiekty handlowe w budowie
(2026-2027)

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR	OTWARCIE
BIG Piła	Piła	38 000	Acteeum/BIG	III kw. 2026
Brama Bieszczad	Sanok	23 000	Refield	III kw. 2026
Galeria Podhalańska	Nowy Targ	21 500	FPUH Bryjax	III kw. 2026
BIG Konstantynów Łódzki	Konstantynów Łódzki	21 200	Acteeum/BIG	IV kw. 2026
SI Rybnik	Rybnik	20 000	Saller	III kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 3



4 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



-2,3%

OBROTY

(listopad 2025
vs. listopad 2024)



+4,0%

ODWIEDZALNOŚĆ

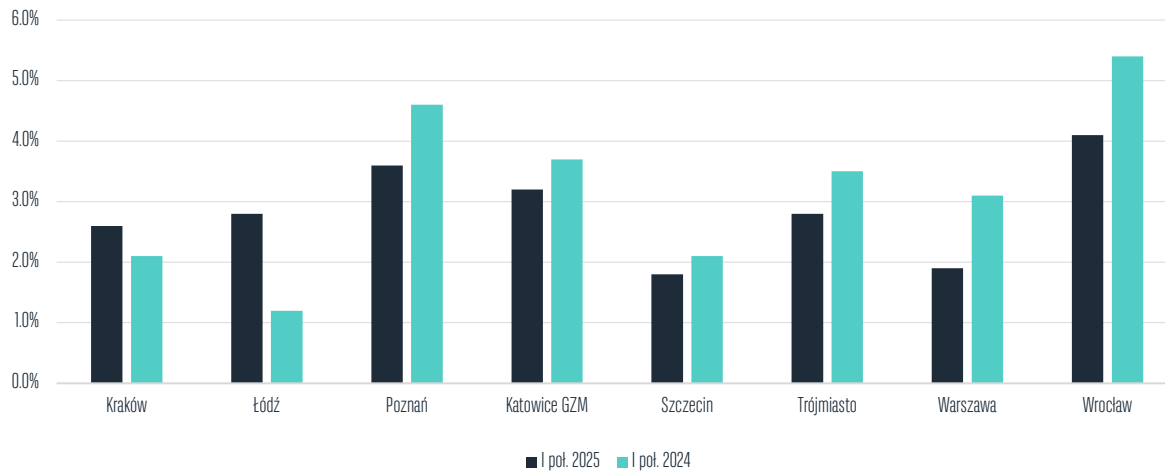
(grudzień 2025 vs. grudzień 2024)

AdobeStock © JODUBLE



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

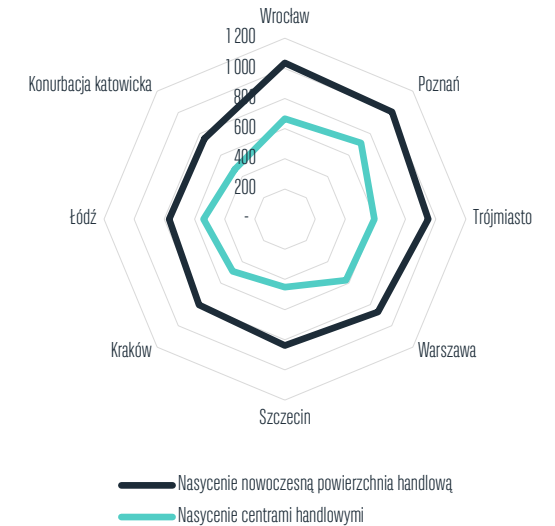
Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ
W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Wybrane debiuty najemców handlowych, IV kw. 2025

NAJEMCA	LOKALIZACJA	MIASTO	KATEGORIA
Nikon	Złote Tarasy	Warszawa	Sprzęt fotograficzny
Influcenter	Bonarka	Kraków	Moda i akcesoria
Longines	Westfield Mokotów	Warszawa	Akcesoria
Boardriders	Wola Park	Warszawa	Moda i obuwie
Dan John	G City Targówek	Warszawa	Moda
HeyDude	Wola Park	Warszawa	Obuwie
Burgermeister	al. Wyzwolenia 12/14	Szczecin	Restauracja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



Shutterstock © zhu djeng



4 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

3,1%

SPRZEDAŻ DETALICZNA, listopad 2025

0,0 p.p. r/r

11,0%

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET
W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ, listopad 2025

+0,3% r/r

-9,9%

BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
4 kw. 2025

+6,8 p.p. r/r

3167 PLN

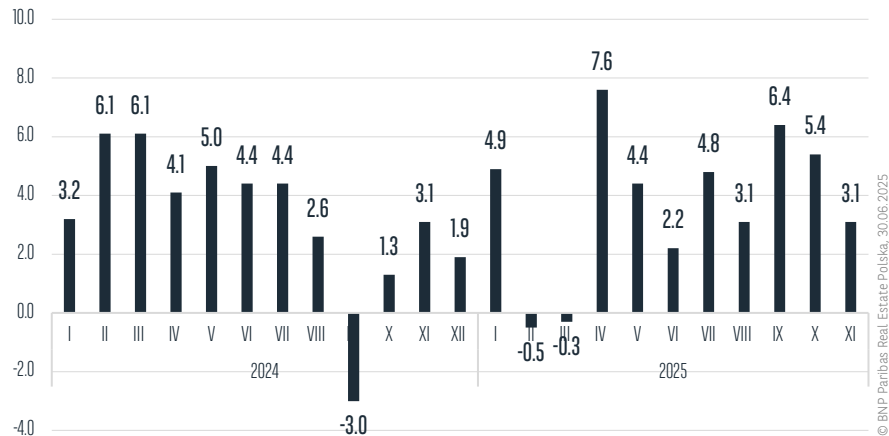
PRZECIĘTNY MIESIĘCZNY DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY
NA 1 OSOBĘ, 2024 r.

+14,1% r/r realnie

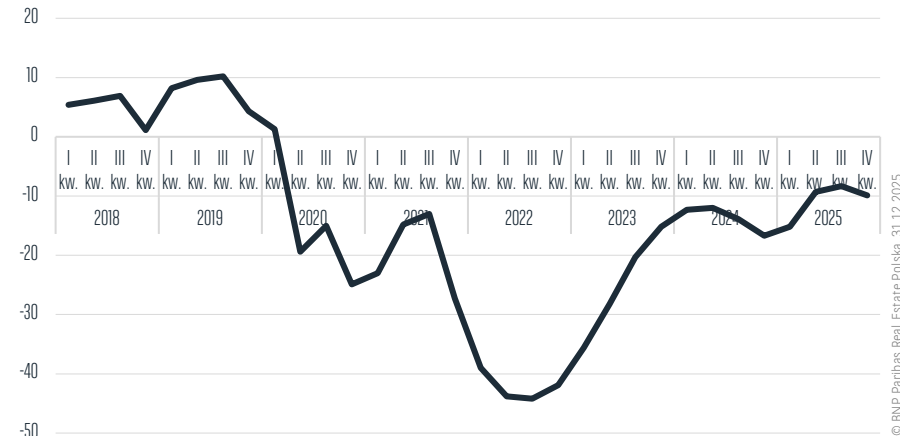


SPRZEDAŻ DETALICZNA

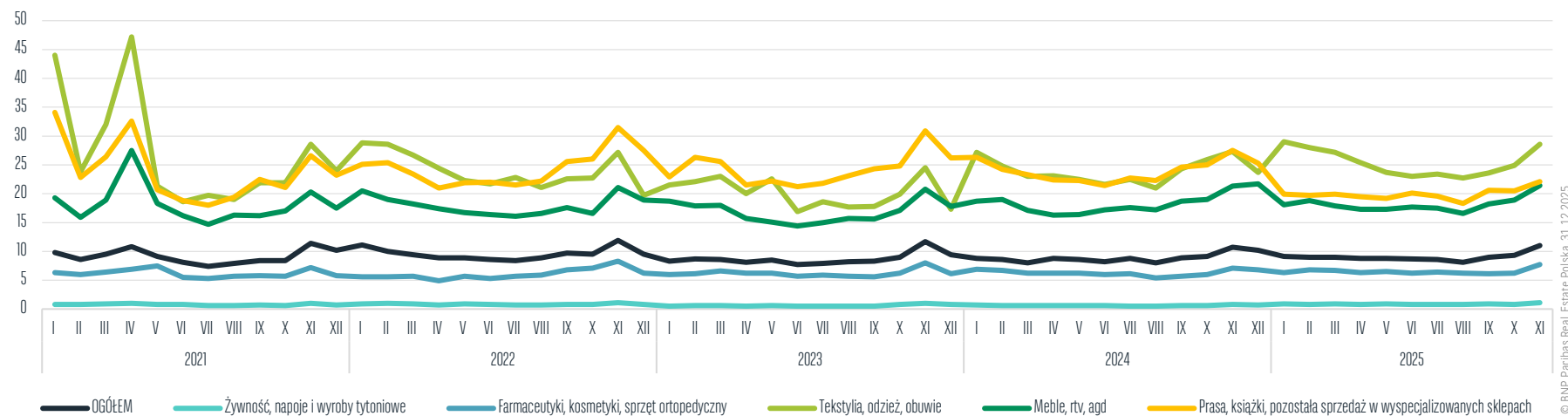
(analogiczny okres poprzedniego roku=100)



BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ (BWUK)



Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 5



4 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w Polsce

LEGENDA



Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa



W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż

Stawki czynszów w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach – centrach handlowych, parkach handlowych oraz przy głównych arteriach – odnotowały roczny wzrost we wszystkich formatach. Na początku 2026 roku waloryzacja czynszów wynikająca z inflacji wyniesie około 3,5-4%, czyli na poziomie zbliżonym do 2025 roku.

Anna Pływacz
Dyrektorka,
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © zhu difeng

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek

SZCZECIN

471 100

14 500

1,8%

7 000

POZNAŃ

852 000

0

3,6%

0

WROCŁAW

847 500

6200

4,1%

0

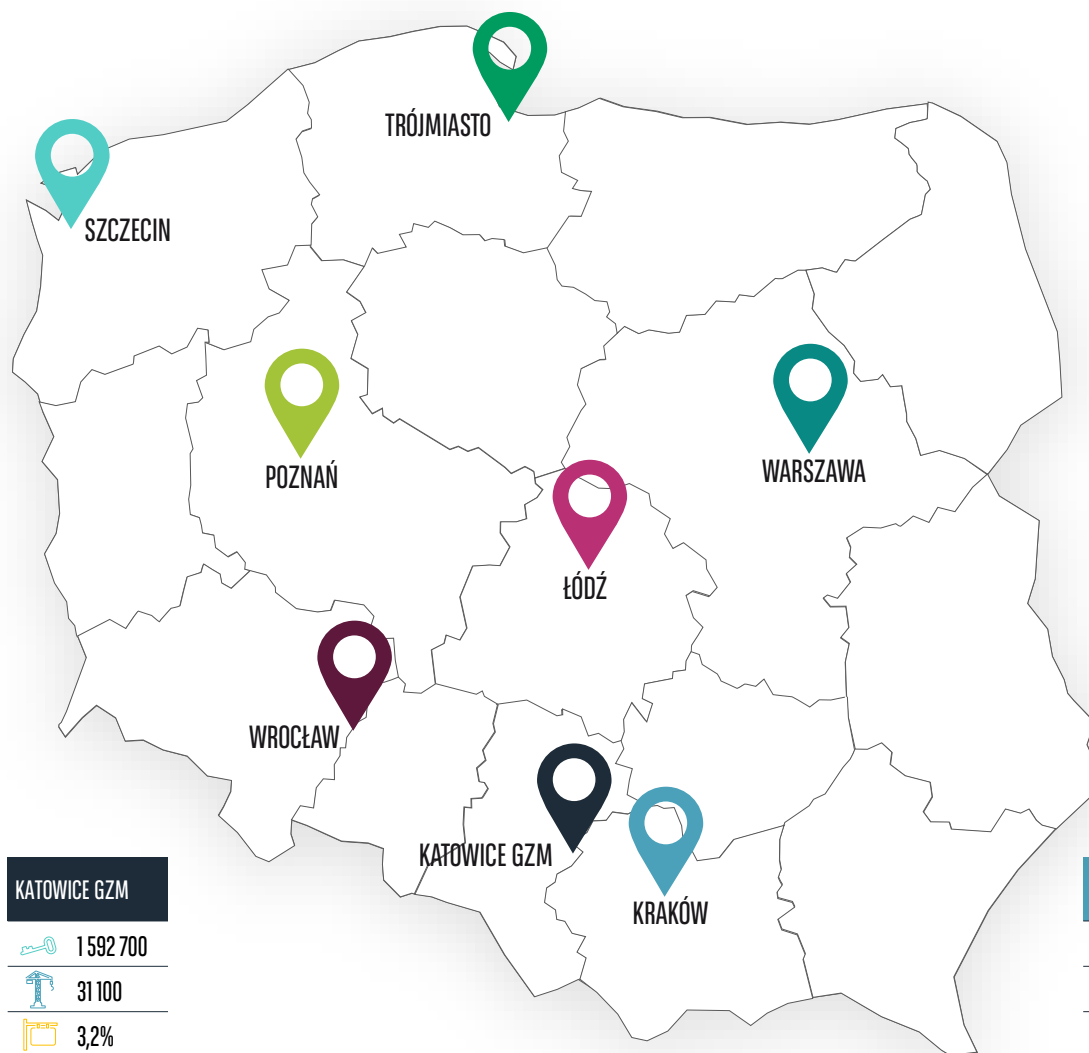
KATOWICE GZM

1 592 700

31 100

3,2%

41 500



TRÓJMIASTO

1 008 400

6000

2,8%

0

ŁÓDŹ

736 500

27 400

2,8%

5 800

KRAKÓW

856 900

5100

2,6%

3 000

WARSZAWA

2 296 400

28 100

1,9%

0

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 6



4 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

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 7



4 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY



LOKALIZACJE BNPP RE (GRUDZIEŃ 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

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 8



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com