

REVIEW

RYNEK HANDLOWY

POLSKA 1 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE INFORMACJE

- Polski rynek handlowy w pełni odbudowany po pandemii oraz odporny na presję e-commerce.
- Wysoki wolumen powierzchni w budowie, przewyższający poziomy obserwowane w ostatnich latach.
- Rozwój rynku napędzają parki handlowe i centra convenience.
- Centra handlowe pozostają w dobrej kondycji, z niskim poziomem pustostanów.
- Rynek dojrzały, skoncentrowany na jakości, modernizacjach i zmianach tenant-mixu.
- Parki handlowe dominują w nowej podaży i pozostają głównym formatem wzrostu.



17,1 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek



KOMENTARZ EKSPERTA



ANNA PŁYWACZ

Dyrektorka Działu
Powierzchni Handlowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Od wybuchu pandemii COVID-19 polski rynek powierzchni handlowych wyraźnie odbudował swoją pozycję, a scenariusze trwałego kryzysu tradycyjnego handlu nie potwierdziły się w praktyce. Choć pandemia oraz wojna w Ukrainie wpłynęły na zmiany preferencji zakupowych konsumentów, rynek elastycznie dostosował ofertę, odpowiadając na nowe potrzeby klientów.

W ciągu ostatnich sześciu lat parki handlowe pozostają dominującym formatem rozwoju tego segmentu rynku, odpowiadając za około 1,8 mln m kw. nowej podaży, podczas gdy w tradycyjnych centrach handlowych dostarczono jedynie około 400 tys. m kw. Tendencja ta, szczególnie widoczna w mniejszych miastach, przyczyniła się do zmniejszenia średniej wielkości nowo realizowanych obiektów. Rynek centrów handlowych zbliża się do nasycenia, a aktywność inwestycyjna koncentruje się na modernizacjach, rozbudowach oraz repozycjonowaniu istniejących obiektów. Kluczowy trend stanowi przesunięcie akcentu z ilości na jakość, w tym dostosowanie oferty do ewoluujących potrzeb konsumentów. Widoczne są istotne zmiany w strukturze najemców, ze wzrostem udziału gastronomii, sportu i rekreacji, drogerii oraz marek z segmentu value retail.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

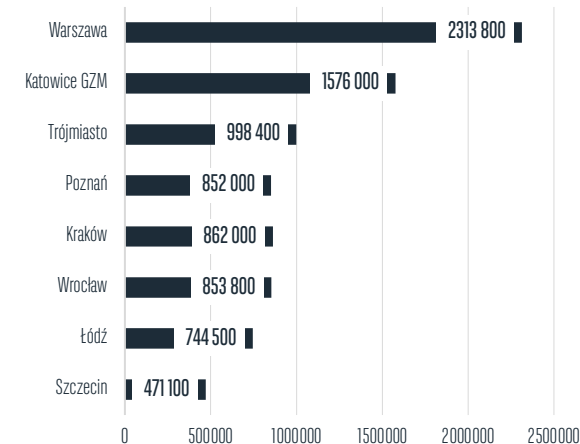
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Produkt Krajowy Brutto (% r/r) | 0,2 | 3,0 | 3,6 | 3,6 | 3,2 |
| Inflacja CPI (% r/r) | 11,6 | 3,7 | 3,6 | 3,2 | 2,5 |
| Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r) | 13,1 | 13,8 | 8,2 | 5,8 | 5,5 |
| Stopa bezrobocia rejestrowanego (%) | 5,1 | 5,1 | 5,7 | 5,5 | 5,4 |
| NBP główna stopa procentowa (%) | 5,75 | 5,75 | 4,00 | 3,75 | 3,50 |
| EUR PLN | 4,34 | 4,27 | 4,22 | 4,20 | 4,30 |
| USD PLN | 3,94 | 4,10 | 3,60 | 3,50 | 3,52 |

© BNP Paribas, 31.03.2026

W odpowiedzi na utrzymujące się wysokie zapotrzebowanie ze strony najemców, rynek reaguje realizacją kolejnych obiecujących projektów parków handlowych, w których poza dominującą funkcją zakupową coraz większe znaczenie zyskują usługi i gastronomia, a także nowe kategorie najemców, takie jak sklepy modowe czy drogerie. Mimo postępującej dywersyfikacji, tenant-mix parków pozostaje relatywnie wąski i oparty na powtarzalnych markach, jednak najlepiej funkcjonujące obiekty - szczególnie w otoczeniu dużych aglomeracji - wykazują potencjał do przyciągania marek dotychczas obecnych wyłącznie w tradycyjnych centrach handlowych.

Na koniec marca na etapie realizacji znajdowało się około 850 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej, obejmującej zarówno nowe obiekty jak i przebudowy istniejących, co stanowi poziom wyraźnie niższy od rekordowych wartości notowanych w latach największego boomu inwestycyjnego przed 2008 r., ale jednocześnie oznacza wzrost aktywności w porównaniu z bardzo ograniczoną podażą realizowaną w ostatnich latach. Ponad 780 tys. m kw. powierzchni przypada na segment parków handlowych, co potwierdza utrzymujące się zainteresowanie tym formatem po stronie deweloperów i inwestorów. Dodatkowo rynek wykazuje atrakcyjność dla nowych marek wchodzących do Polski - w ostatnim kwartale zadebiutowały m.in. kanadyjska marka Lululemon, azjatycka sieć XIMI-V oraz internetowy koncept Søstrene Grene, który zapowiedział także otwarcie sklepu stacjonarnego w Warszawie. Marki premium, dotychczas nieobecne na polskim rynku, koncentrują swoją ekspansję zarówno na wiodących centrach handlowych, jak i na lokalizacjach typu high street.

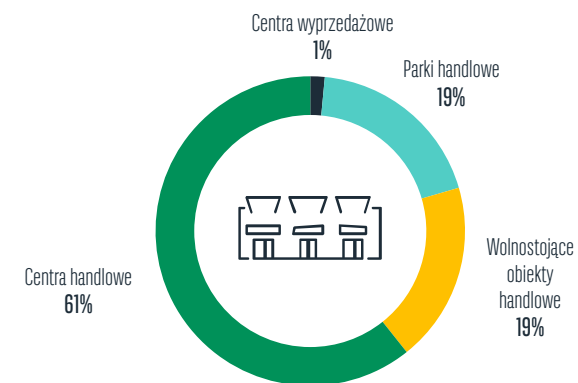
Nowoczesna* powierzchnia handlowa w głównych aglomeracjach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

*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, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

76,7 tys. m²



+70,0% r/r



-75,0% kw./kw.

NOWA PODAŻ, 1 kw. 2026

589,0 tys. m²



+14,0% r/r



+6,0% kw./kw.

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

663,3 tys. m²



+90,0% r/r

NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

189,6 tys. m²



+95,0% r/r

ZMIANA FORMATU I ROZBUDOWY (2026-2027)

* obejmuje również przebudowy obiektów

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

Wolnostojące obiekty handlowe; 27000 m kw.; 3%

Centra handlowe; 38200 m kw.; 5%



Centra wyprzedażowe; 0 m kw.; 0%

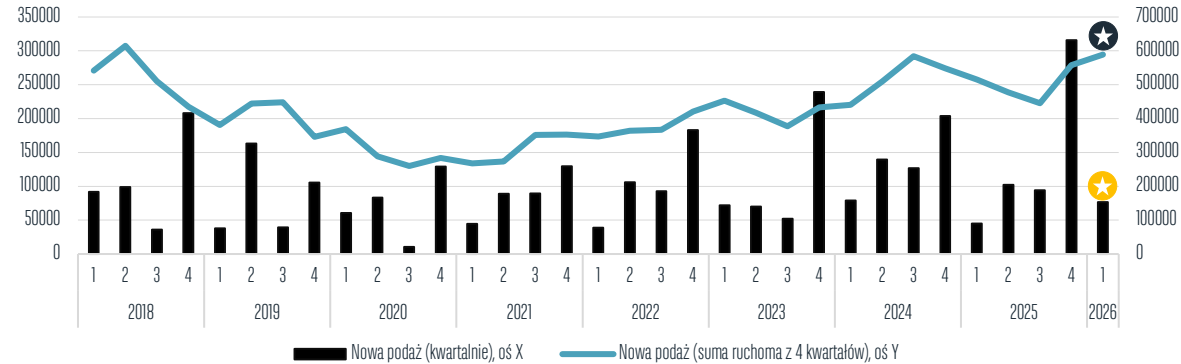
Parki handlowe; 787600 m kw.; 92%

AdobeStock © JODUBLE



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (m²)



★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

| PROJEKT | MIASTO | POW. HANDLOWA (m ²) | 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 |
| San Park Piaseczno II faza (Agata Meble) | Mysiadło, Piaseczno | 15 900 | ED SAN III SANCAK |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania, 1 kw. 2026 r.

| PROJEKT | MIASTO | POW. HANDLOWA (m ²) | INWESTOR |
|--|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| San Park Piaseczno II faza (Agata Meble) | Mysiadło, Piaseczno | 15 900 | ED SAN III SANCAK |
| M Park Bogatynia | Bogatynia | 8200 | LCP Properties |
| Park Handlowy Tomaszów Lub. | Tomaszów Lub. | 8000 | KP Inwestycje |
| OSADA Park Handlowy I faza | Żyrardów | 7200 | Mabrok K.Kuran |
| Pasaż Dominikański | Tarnobrzeg | 6400 | Wo-Kar Inwestycje |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

Największe obiekty handlowe w budowie, (2026-2027)

| PROJEKT | MIASTO | POW. HANDLOWA (m ²) | INWESTOR | OTWARCIE |
|---------------------|-----------|---------------------------------|--------------------|------------|
| BIG Piła | Piła | 38 000 | Acteum/BIG | 3 kw. 2026 |
| MMG Centers Krosno | Krosno | 26 000 | MMG | 1 kw. 2027 |
| Brama Bieszczad | Sanok | 23 000 | Reffield | 3 kw. 2026 |
| PH Świderek | Otwock | 23 000 | Redkom Development | 4 kw. 2026 |
| Galeria Podhalańska | Nowy Targ | 21 500 | FPUH Bryjax | 3 kw. 2026 |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

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



+1,7%

OBROTY

(Luty 2026 vs. Luty 2025)



-0,9%

ODWIEDZALNOŚĆ

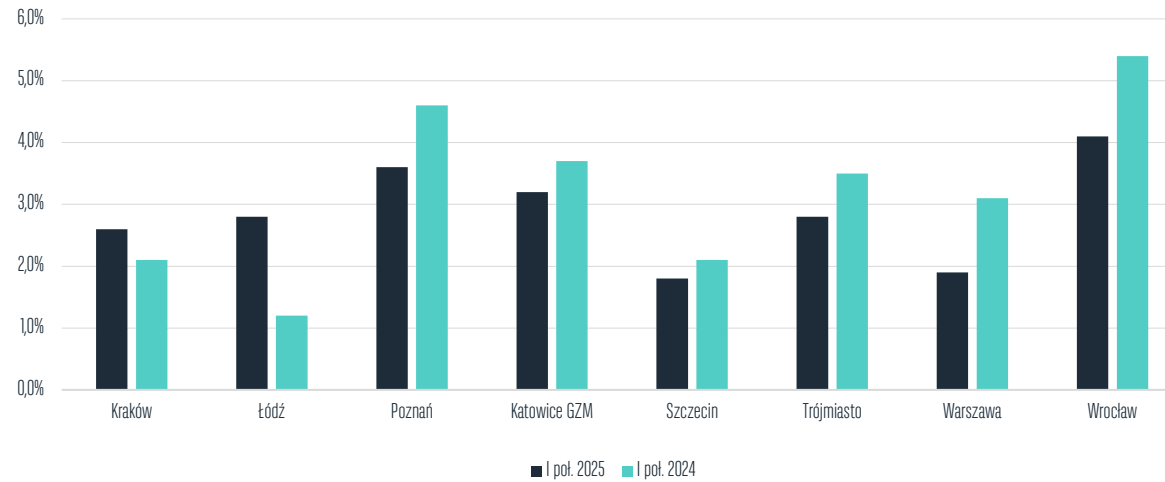
(Luty 2026 vs. Luty 2025)

AdobeStock © JODUBLE



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

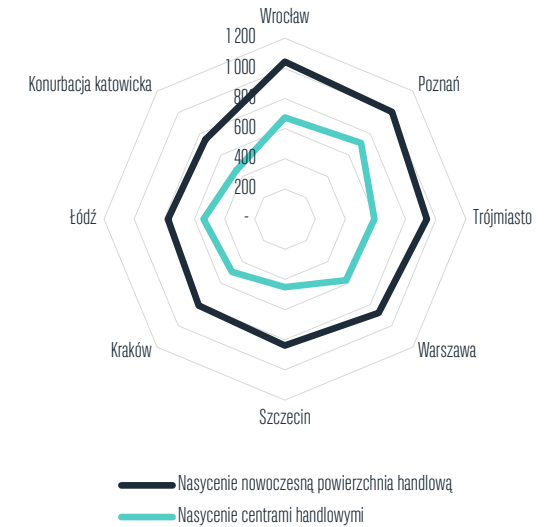
Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



Shutterstock © zhu difeng

Wybrane debiuty najemców handlowych, I kw. 2026

| NAJEMCA | LOKALIZACJA | MIASTO | KATEGORIA |
|----------------|-------------------|----------|--------------------|
| Lululemon | Westfield Arkadia | Warszawa | Moda |
| XIMI-V | Blue City | Warszawa | Aksesoria |
| Sostrene Grene | Sklep internetowy | | Wyposażenie wnętrz |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026


RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

5,0%  **+4,9% r/r**
SPRZEDAŻ DETALICZNA, LUTY 2026

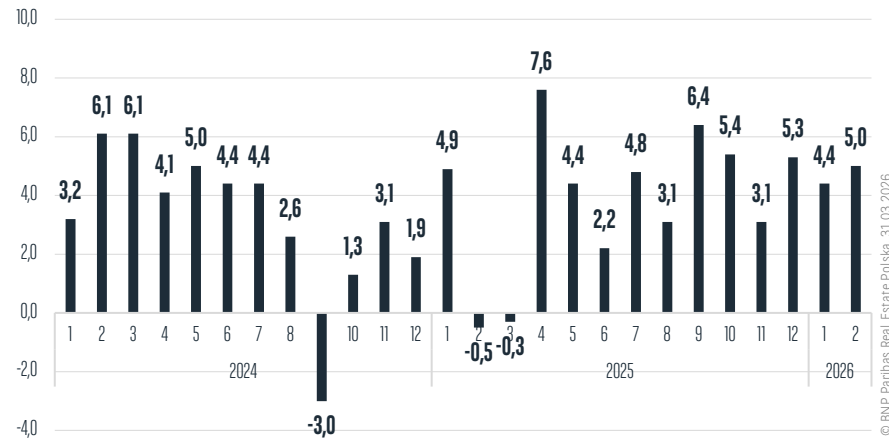
9,3%  **+0,3% r/r**
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET
W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ, LUTY 2026

-12,2%  **+3,0 p.p. r/r**
BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
1 kw. 2026

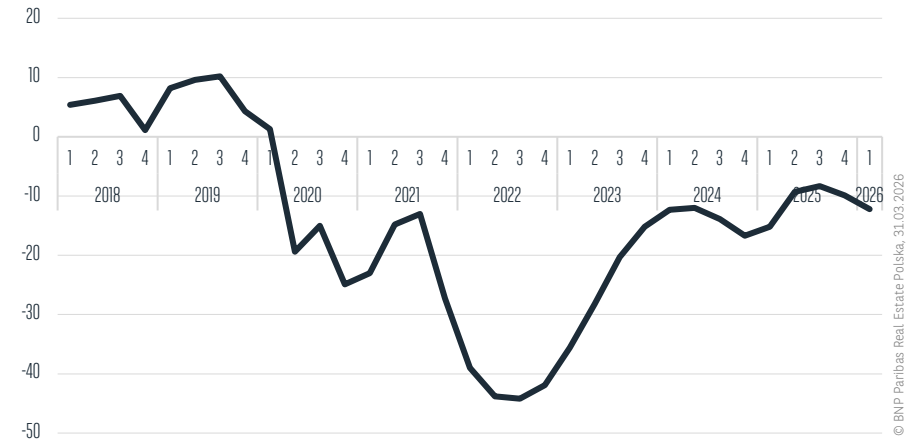
3 500 PLN  **+10,5% r/r**
PRZECIĘTNY MIESIĘCZNY DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY
NA 1 OSOBĘ, 2025 r.



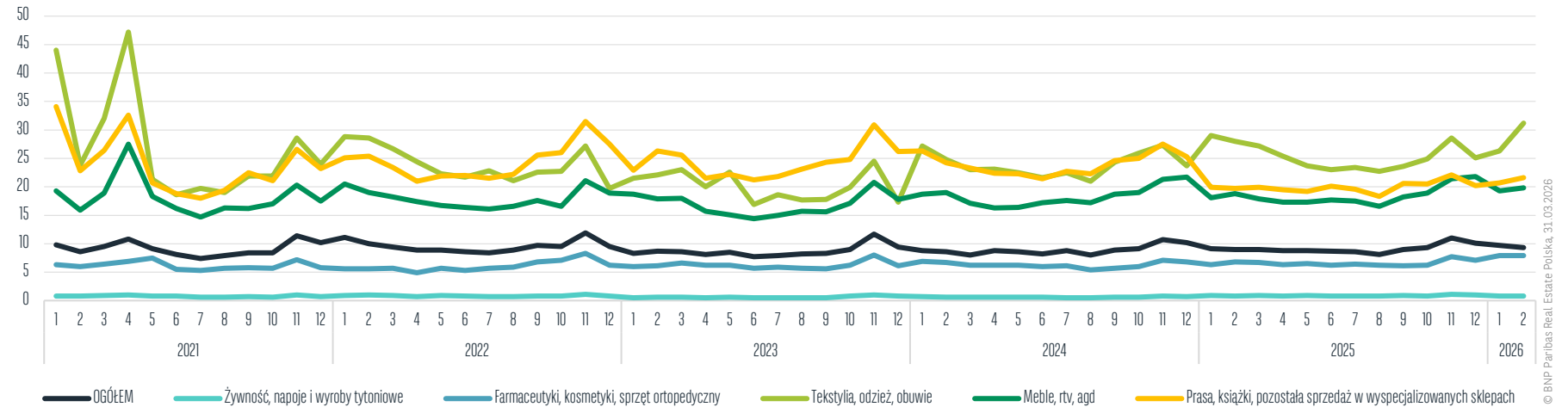
SPRZEDAŻ DETALICZNA (analogiczny okres poprzedniego roku=100)



BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ (BWUK)



Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej





1 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w Polsce

LEGENDA



Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa



Wskaźnik pustostanów



W budowie



Nowa podaż

W 2025 roku rynek handlowy odnotował wyraźną poprawę koniunktury oraz realny wzrost sprzedaży detalicznej, czemu towarzyszyły podwyżki czynszów w niemal wszystkich formatach. Najsilniejsza presja wzrostowa dotyczyła najlepszych centrów handlowych oraz najbardziej atrakcyjnych lokali o powierzchni 100-500 m kw. W kolejnych miesiącach możliwe są dalsze wzrosty w topowych galeriach, natomiast w parkach handlowych proces odnawiania umów z okresu pandemii może skutkować lokalnymi korektami stawek dla wybranych branż i formatów.

• Renata Weikert

Starsza Konsultantka,
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland



Shutterstock © zhu dijeng

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek

SZCZECIN

471 000

14 500

1,8%

0

POZNAŃ

852 000

5000

3,6%

0

WROCŁAW

853 800

9000

4,1%

6200

KATOWICE GZM

1 576 000

14 500

3,2%

10 300

KRAKÓW

KRAKÓW

862 000

8000

2,6%

5100

TRÓJMIASTO

998 400

16 000

2,8%

0

ŁÓDŹ

744 500

27 400

2,8%

0

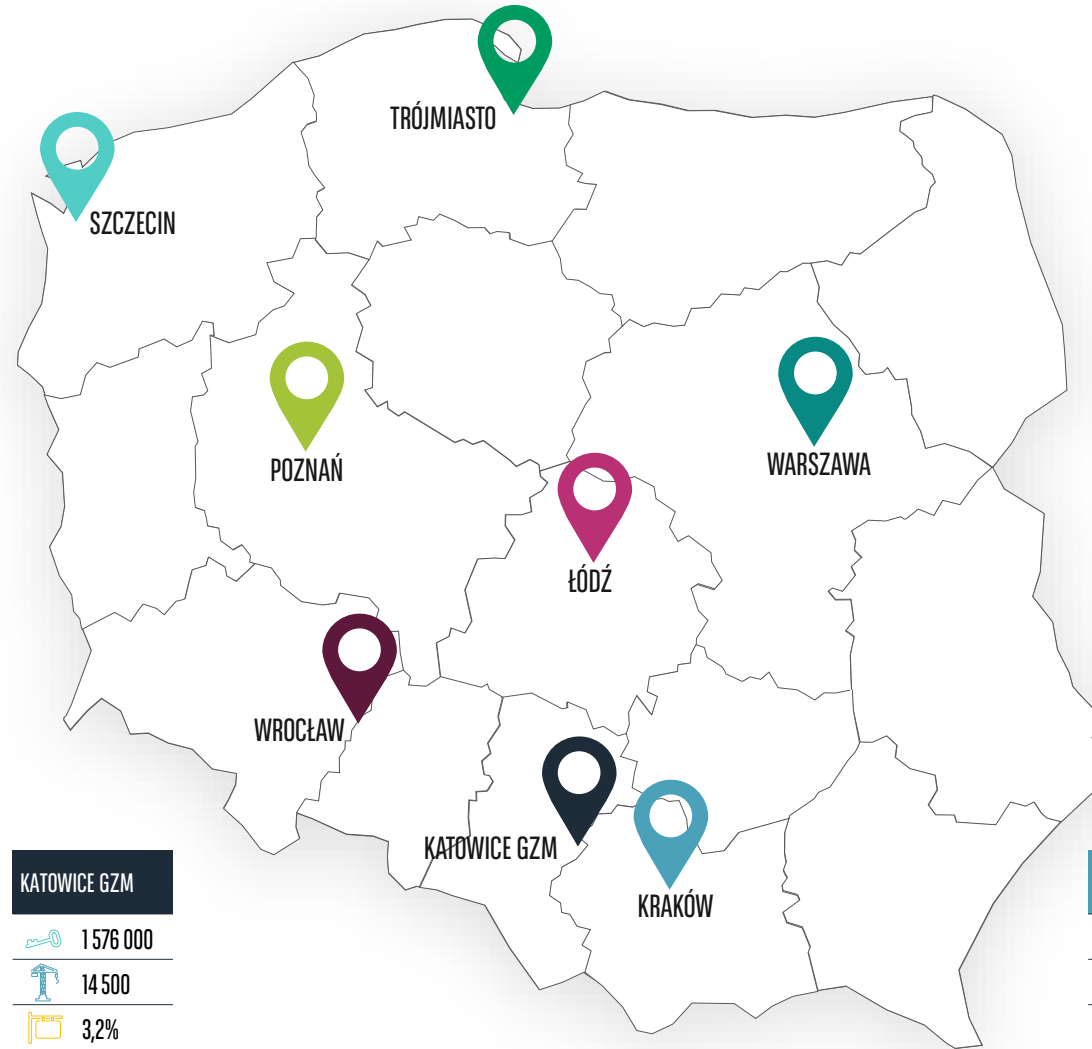
WARSZAWA

2 313 800

44 000

1,9%

17 400



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY



KONTAKTY

AUTOR

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

KONTAKTY

Anna Pływacz
Dyrektorka Działu Wynajmu
Powierzchni Handlowych
anna.plywacz@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 KOŁODZIECZYK
Business & Data Director
Business Intelligence Hub & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Fabrice Paumelle
Senior Business Development Director
fabrice.paumelle@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.



1 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY



LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

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 2039 933 562

BELGIA

52 Rue Royale
1000 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

HOLANDIA

Parnassusweg 789
1083 LZ 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 BIUROWY | WARSZAWA 8



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com