

REVIEW

RYNEK HANDLOWY

POLSKA 2 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE INFORMACJE

- Ożywienie po stronie podaży
- Parki handlowe dominują zarówno w nowej podaży, jak i powierzchni w budowie
- Rosnące znaczenie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów
- Debiuty marek: The Leather Trading Co., Ksisters, Søstrene Grene, Trussardi, PadelCity, IWC Schaffhausen
- Wzrost aktywności marek ze Skandynawii i Ukrainy; istotna rola brandów azjatyckich
- Odbicie odwiedzalności i obrotów centrów handlowych po słabszym kwiecieniu
- Sprzedaż detaliczną wspiera stabilny rynek pracy i rosnące wynagrodzenia

17,2 mln m²ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek



KOMENTARZ EKSPERTA



ANNA PŁYWACZ

Dyrektorka Działu
Powierzchni Handlowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Po umiarkowanej aktywności deweloperskiej obserwowanej w pierwszym kwartale, II kwartał przyniósł wyraźne ożywienie po stronie podaży. Pomiędzy kwietniem a czerwcem na rynek trafiło około 134,5 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej. Segment parków handlowych pozostał głównym motorem wzrostu podaży, odpowiadając za 97% powierzchni dostarczonej na rynek, pozostałe 3% dotyczyło centrów handlowych. Dominacja parków handlowych w strukturze nowej podaży potwierdza utrzymującą się wśród deweloperów popularność tego formatu. Relatywnie niższe koszty realizacji, krótszy proces komercjalizacji oraz odporność na zmieniające się preferencje konsumentów sprawiają, że parki handlowe pozostają kluczowym formatem napędzającym rozwój rynku handlowego w Polsce.

Choć głównym źródłem nowej podaży pozostawały nowe inwestycje, istotny udział w wolumenie powierzchni dostarczonej na rynek w II kwartale miały również rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów handlowych, które odpowiadały za około 45 tys. m kw. nowej podaży. Potwierdza

to, że rozwój rynku opiera się nie tylko na zwiększaniu jego skali, lecz także na reinwestowaniu w istniejące zasoby oraz dostosowywaniu ich do zmieniających się oczekiwań najemców i konsumentów.

Przewaga parków handlowych w wolumenie powierzchni będącej w budowie potwierdza trwałość trendu obserwowanego po stronie podaży. Deweloperzy nadal koncentrują swoją aktywność na projektach typu convenience, odpowiadających na potrzeby lokalnych rynków i codziennych zakupów konsumentów.

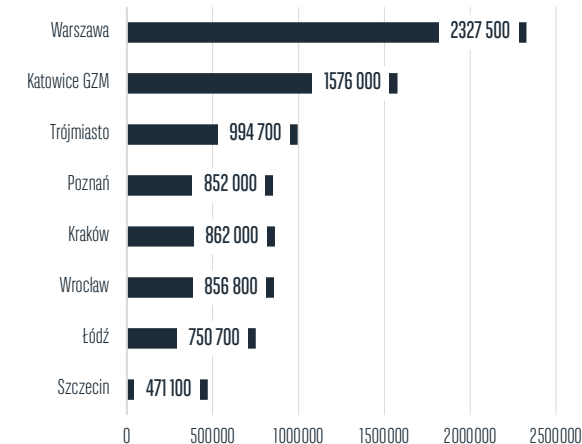
W drugim kwartale na polskim rynku zadebiutowały stacjonarne marki The Leather Trading Co., Ksisters, Søstrene Grene, Trussardi, PadelCity oraz IWC Schaffhausen. Świadczy to o utrzymującej się atrakcyjności Polski dla międzynarodowych sieci handlowych oraz zdolności rynku do absorpcji nowych koncepcji. Coraz większą aktywność wykazują marki ze Skandynawii oraz, od 2022 roku, z Ukrainy. Istotną rolę nadal odgrywają również brandy azjatyckie, traktujące Polskę jako punkt wejścia do Europy Środkowo-Wschodniej.

Dane za II kwartał potwierdzają stopniową odbudowę aktywności konsumenckiej po słabszym kwietniu. Poprawę odwiedzalności i obrotów wspierała korzystna sytuacja na rynku pracy oraz wzrost wynagrodzeń, a sprzedaż detaliczna utrzymała dodatnią dynamikę, choć tempo wzrostu było niższe niż na początku roku.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

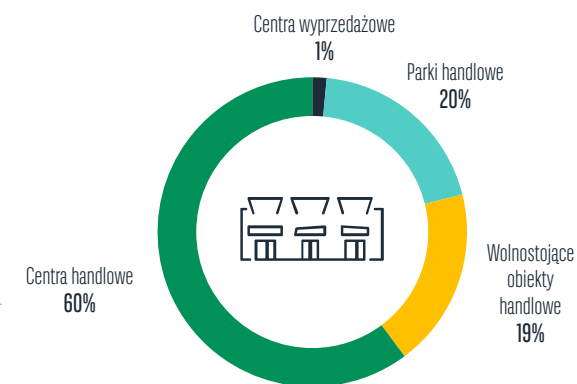
	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,2	3,6	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	2,7
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,6	5,5
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,22	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,49	3,44

Nowoczesna* powierzchnia handlowa w głównych aglomeracjach



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

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej według formatu

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 2



2 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

134,5 tys. m² +42,8% r/r +75,4% kw./kw.
NOWA PODAŻ, 2 kw. 2026

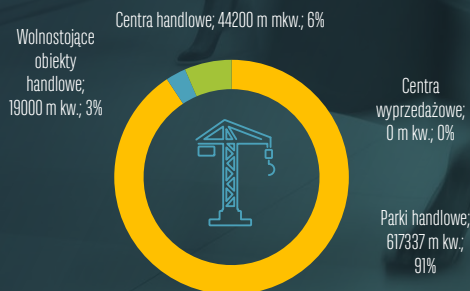
621,5 tys. m² +36,5% r/r +5,5% kw./kw.
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

546,5 tys. m² +91,7% r/r
NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2027)

134 tys. m² +28,4% r/r
ZMIANA FORMATU I ROZBUDOWY (2026-2027)

* obejmuje również przebudowy obiektów

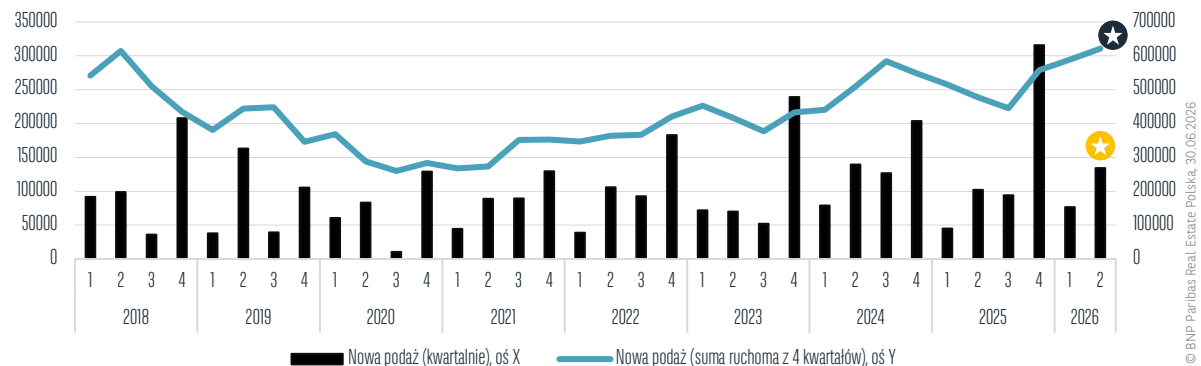
Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w budowie według formatu (2026-2027)



AdobeStock © JODUBLE



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (m²)

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m ²)	INWESTOR
SI Dąbrowia	Dąbrowa Górnicza	17 800	Saller
SI Włocławek	Włocławek	17 000	Saller
BIG Dzierżoniów	Dzierżoniów	16 850	BIG Poland/Redkom Development
Comfy Park Bydgoszcz	Bydgoszcz	16 000	Redkom Development/Newgate Investment
San Park Piaseczno II faza (Agata Meble)	Mysiadło, Piaseczno	15 900	ED SAN III SANCAK

© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2026

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania, 2 kw. 2026 r.

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m ²)	INWESTOR
BIG Dzierżoniów	Dzierżoniów	16 850	BIG Poland/Redkom Development
Comfy Park Bydgoszcz	Bydgoszcz	16 000	Redkom Development/Newgate Investment
M Park Zawiercie	Zawiercie	15 500	LCP /PKB Inwest Budowa
San Park Piaseczno rozbudowa	Piaseczno	10 000	ED SAN III SANCAN
Eurobud Park Pruszcz	Pruszcz Gdański	10 000	Eurobud

© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2026

Największe obiekty handlowe w budowie, (2026-2027)

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m ²)	INWESTOR	OTWARCIE
BIG Piła	Piła	38 000	Acteum/BIG	4 kw. 2026
PH Świderek	Otwock	23 000	Redkom Development	4 kw. 2026
Brama Bieszczad	Sanok	23 000	Refield	1 kw. 2027
Galeria Podhalańska	Nowy Targ	21 500	FPUH Bryjax	4 kw. 2027
BIG Konsantynów Łódzki	Konsantynów Łódzki	21 200	BIG Poland/Acteum	4 kw. 2026

© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 3



2 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



+3,0%

OBROTY

(Maj 2026 vs. Maj 2025)



+0,8%

ODWIEDZALNOŚĆ

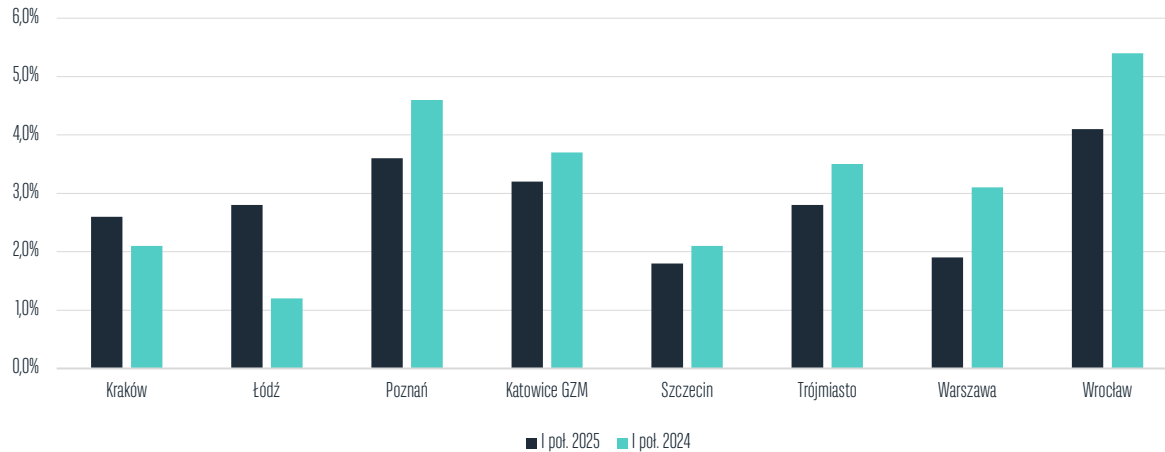
(Maj 2026 vs. Maj 2025)

AdobeStock © JODUBLE



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



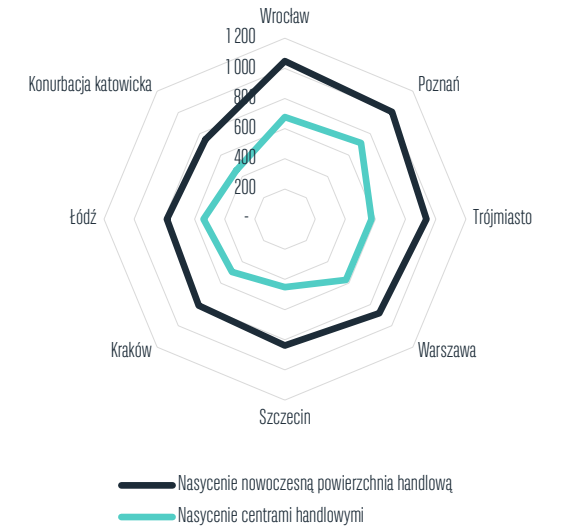
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026



Shutterstock © zhu dijeng



NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ
W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Wybrane debiuty najemców handlowych, II kw. 2026

NAJEMCA	LOKALIZACJA	MIASTO	KATEGORIA
The Leather Trading Co	Złote Tarasy	Warszawa	Galanteria skórzana
Ksisters	Sklep internetowy		Kosmetyki
Sostrene Grene	Westfield Arkadia	Warszawa	Wyposażenie wnętrz i dekoracje
Trussardi	Designer Outlet Warszawa	Piaseczno	Moda
IWC Schaffhausen	Pl. Trzech krzyży	Warszawa	Zegarki
Columbia	Designer Outlet Gdańsk	Gdańsk	Moda

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 4



2 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

+6,2%

SPRZEDAŻ DETALICZNA, czerwiec 2026 / czerwiec 2025

9,1%

+0,4 p.p. r/r

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET
W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ, czerwiec 2026

-9,9%

-0,6 p.p. r/r

BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
2 kw. 2026

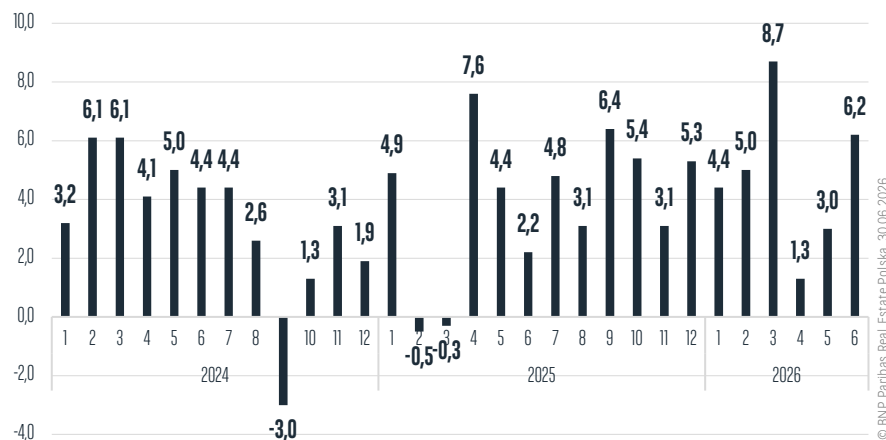
3 500 PLN

+10,5% r/r

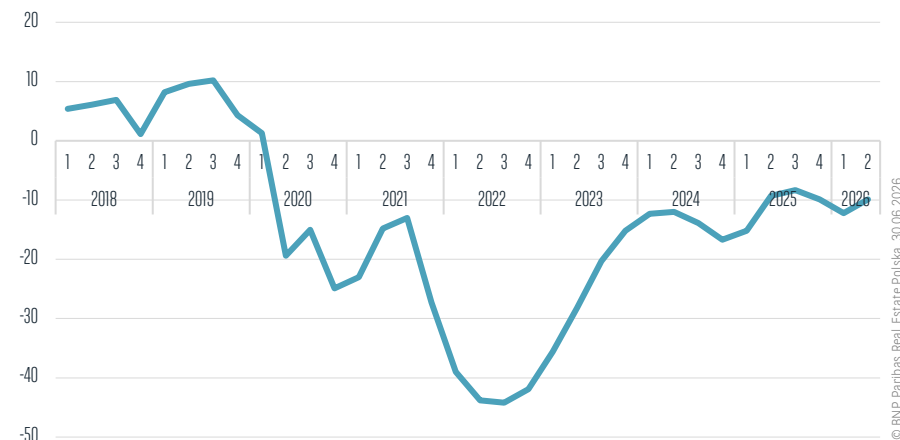
PRZECIĘTNY MIESIĘCZNY DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY
NA 1 OSOBĘ, 2025 r.

SPRZEDAŻ DETALICZNA

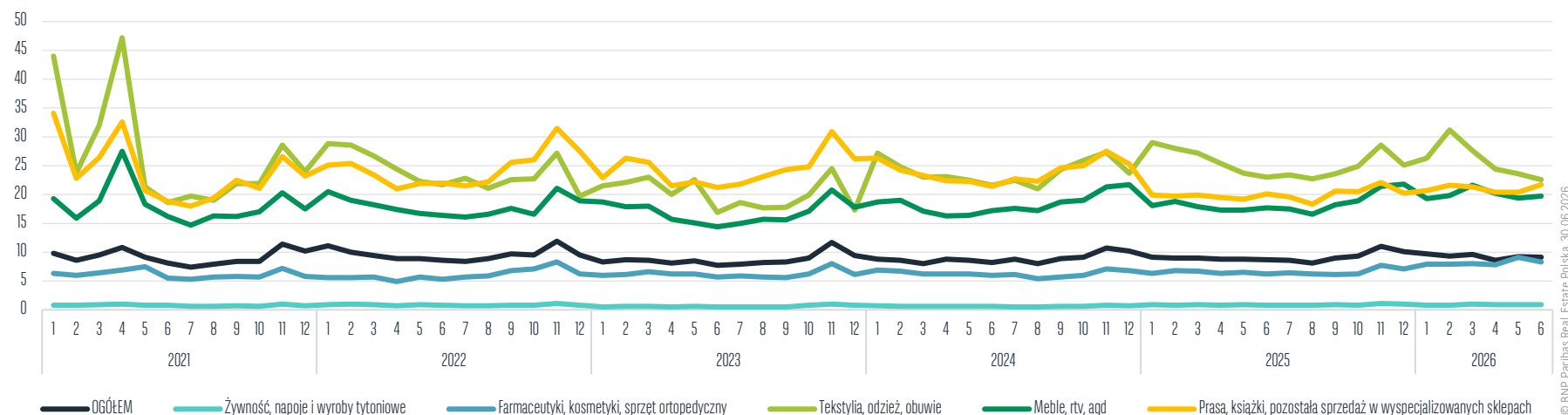
(analogiczny okres poprzedniego roku=100)



BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ (BWUK)



Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 5



2 kw. 2026

RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w Polsce

LEGENDA



Istniejąca nowocześnie powierzchnia handlowa



W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż

Po dynamicznych wzrostach odnotowanych w 2024 roku rynek wszedł w fazę stabilizacji czynszów. Stawki w najlepszych lokalizacjach utrzymują się na wysokim poziomie, co potwierdza niezmiennie silne zainteresowanie najemców obiektami o ugruntowanej pozycji rynkowej i wysokiej odwiedzalności. W efekcie konkurencja na rynku coraz częściej przenosi się z poziomu czynszów na poziom jakości oferowanego produktu. Kluczowego znaczenia nabierają: atrakcyjny tenant mix, umiejętność reagowania na zmieniające się potrzeby konsumentów oraz skuteczne zarządzanie aktywami.

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

471 100

14 500

1,8%

0

POZNAŃ

852 000

5200

3,6%

0

WROCŁAW

856 800

9000

4,1%

0

KATOWICE GZM

1 576 000

57 100

3,2%

0



TRÓJMIASTO

994 700

0

2,8%

16 000

ŁÓDŹ

750 700

27 700

2,8%

6200

KRAKÓW

862 000

0

2,6%

0

WARSZAWA

2 327 500

45 300

1,9%

13 700

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 6



2 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

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

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

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

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Prezes Zarządu
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

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

Fabrice PAUMELLE
Senior Business Development Director
fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas

Wiktoria WEILANDT
Pełniąca Obowiązków Dyrektora
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
wiktoria.weilandt@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



2 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