REVIEW

RYNEK HANDLOWY

POLSKA 3 kw. 2026



Shutterstock © Miguel Parici

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

KLUCZOWE INFORMACJE

- Dynamiczny rozwój parków handlowych, które odpowiadały za ponad 90% nowej podaży.
- Wysoka aktywność deweloperska, przy wzroście nowej podaży o 36% r/r.
- Bardzo niski poziom pustostanów (2,5%), potwierdzający silny popyt najemców.
- Wzrost obrotów (+2,8% r/r) i stabilna odwiedzalność centrów handlowych.
- Rosnące znaczenie funkcji gastronomicznych, rozrywkowych i usługowych w obiektach handlowych.
- Silne fundamenty gospodarcze wspierające dalszy rozwój sektora.



17,3 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA HANDLOWA

Shutterstock © PHOTOCREO Michal Bednarek

KOMENTARZ EKSPERTA



ANNA PŁYWACZ
Dyrektorka Działu
Powierzchni Handlowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Polski rynek nieruchomości handlowych w III kwartale 2026 r. potwierdził swoją wysoką odporność i zdolność do dalszego wzrostu. Najważniejszym trendem pozostaje dynamiczny rozwój parków handlowych, które odpowiadały za ponad 90% nowej podaży dostarczonej na rynek miedzy lipcem, a końcem września. Format ten konsekwentnie umacnia swoją pozycję zarówno w mniejszych miastach, jak i na obrzeżach największych aglomeracji, skutecznie odpowiadając na oczekiwania konsumentów poszukujących wygodnych i łatwo dostępnych miejsc zakupów.

Aktywność deweloperska utrzymała się na wysokim poziomie, a wolumen nowej podaży dostarczonej w III kwartale 2026 r. był o 36% wyższy niż rok wcześniej, osiągając niespełna 130 tys. m kw. Na uwagę zasługuje również rosnąca liczba rozbudów istniejących obiektów, które stają się istotnym elementem strategii właścicieli dążących do wzmacniania oferty i utrzymania konkurencyjności swoich projektów. Skala inwestycji realizowanych oraz planowanych na ostatni kwartał roku wskazuje, że poziom nowej podaży w 2026 roku może być jednym z najwyższych od ponad dekady.

Pomimo wysokiej aktywności deweloperskiej rynek pozostaje dobrze zbilansowany. Wskaźnik pustostanów w ośmiu największych aglomeracjach utrzymał się na bardzo niskim poziomie 2,5%, co potwierdza stabilny popyt ze strony najemców i zdolność rynku do absorpcji nowo powstających powierzchni.

Jednocześnie obserwujemy dalszą ewolucję formatów handlowych. Coraz większe znaczenie zyskują funkcje gastronomiczne, rozrywkowe i usługowe, które wzmacniają atrakcyjność zarówno tradycyjnych centrów handlowych, jak i parków handlowych. Symptomatyczne jest również pojawianie się w parkach handlowych marek dotychczas kojarzonych głównie z galeriami, co świadczy o dojrzewaniu tego segmentu rynku i rozszerzaniu jego funkcji.

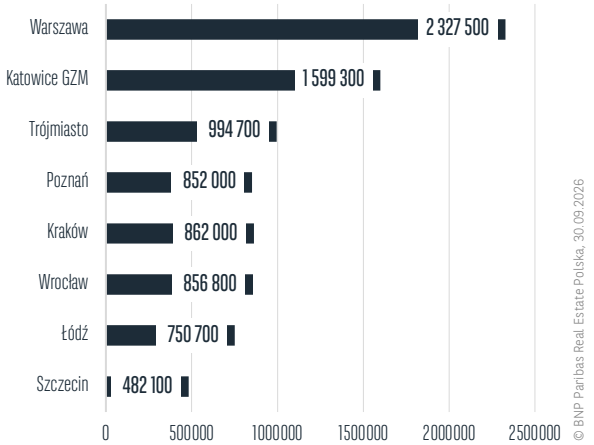
Po stronie konsumentów nadal widoczna jest ostrożność zakupowa, jednak wyniki obiektów handlowych pozostają solidne. Stabilna odwiedzalność oraz wzrost obrotów wyprzedzający dynamikę liczby wizyt pokazują, że sektor skutecznie dostosowuje się do zmieniających się preferencji klientów. Wszystko wskazuje na to, że polski rynek handlowy pozostanie jednym z najbardziej aktywnych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych również w kolejnych kwartałach.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (%, r/r)	0,2	3,2	3,6	3,7	3,2
Inflacja CPI (%, r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	3,0
Średnie wynagrodzenie brutto (%, r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,8	5,7
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,30	4,40
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,71	3,67

© BNP Paribas, 30.09.2026

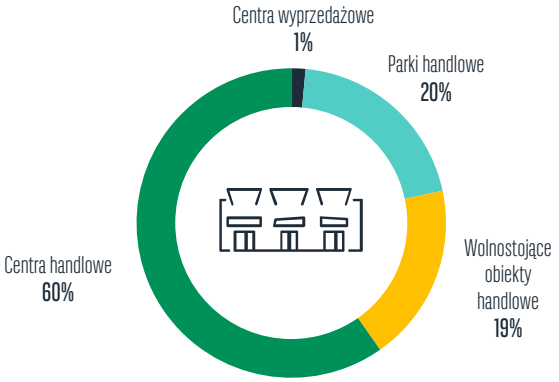
Nowoczesna* powierzchnia handlowa w głównych aglomeracjach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

*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, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

128,0 tys. m² +36,2% r/r -4,8% kw./kw.
NOWA PODAŻ, 3 kw. 2026

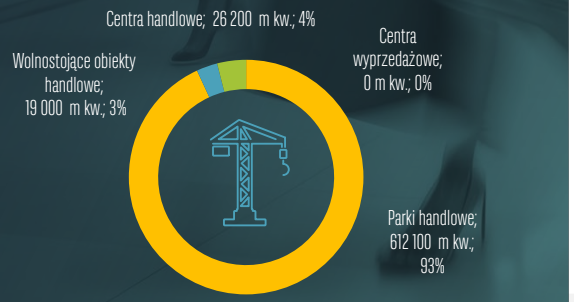
665,3 tys. m² +20,9% r/r -14,4% kw./kw.
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

532,0 tys. m² +26,3% r/r
NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2026-2028)

125,3 tys. m² -1,3% r/r
ZMIANA FORMATU I ROZBUDOWY (2026-2028)

* obejmuje również przebudowy obiektów

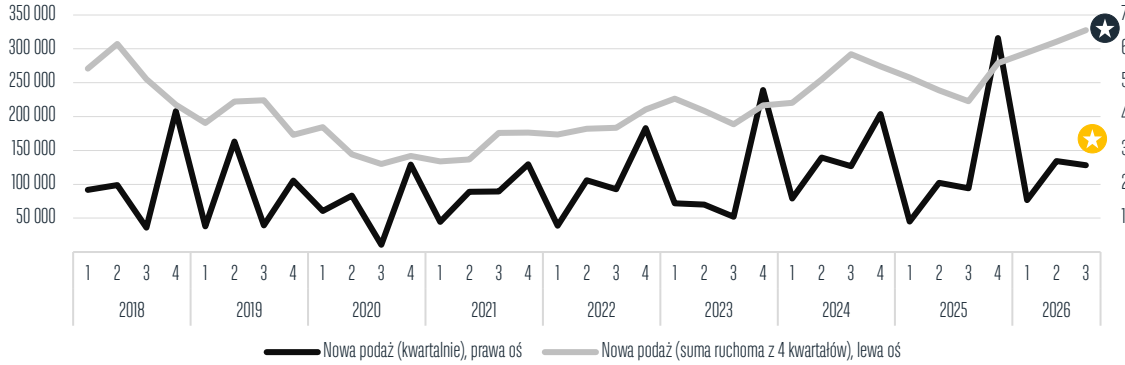
Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w budowie według formatu (2026-2028)



AdobeStock © JODUBLE

NOWA PODAŻ

Nowa podaż (m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026



Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
OTO Park Siemianowice Śl.	Siemianowice Śl.	20 500	Acteeum/Falcon
S1 Rybnik	Rybnik	19 500	Saller
S1 Dąbrovia	Dąbrowa Górnicza	17 800	Saller
S1 Włocławek	Włocławek	17 000	Saller
BIG Dzierżoniów	Dzierżoniów	16 850	BIG Poland/Redkom Development

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania, 3 kw. 2026 r.

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
OTO Park Siemianowice Śl.	Siemianowice Śl.	20 500	Acteeum/Falcon
S1 Rybnik	Rybnik	19 500	Saller
Park handlowy Ku Słońcu	Szczecin	11 000	RWS Investment Group
Park handlowy Sekunda	Włoszczowa	10 200	Quantum/Vanstar
Karuzela Lubliniec rozbudowa	Lubliniec	8 000	Karuzela Holding/Mitiska

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Największe obiekty handlowe w budowie, (2026-2028)

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR	OTWARCIE
BIG Piła	Piła	38 000	Acteeum/BIG	4 kw. 2026
PH Świderek	Otwock	23 000	Redkom Development	4 kw. 2026
Brama Bieszczad	Sanok	23 000	Refield	4 kw. 2026
BIG Konstantynów Łódzki	Konstantynów Łódzki	21 200	BIG Poland/Acteeum	4 kw. 2026
Vendo Park Gniezno	Gniezno	18 000	Trei Real Estate	2 kw. 2027

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

KLUCZOWE DANE

2,5% -0,3 p.p r/r

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I POŁ. 2026, średnia

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

Obroty i odwiedzalność w centrach handlowych

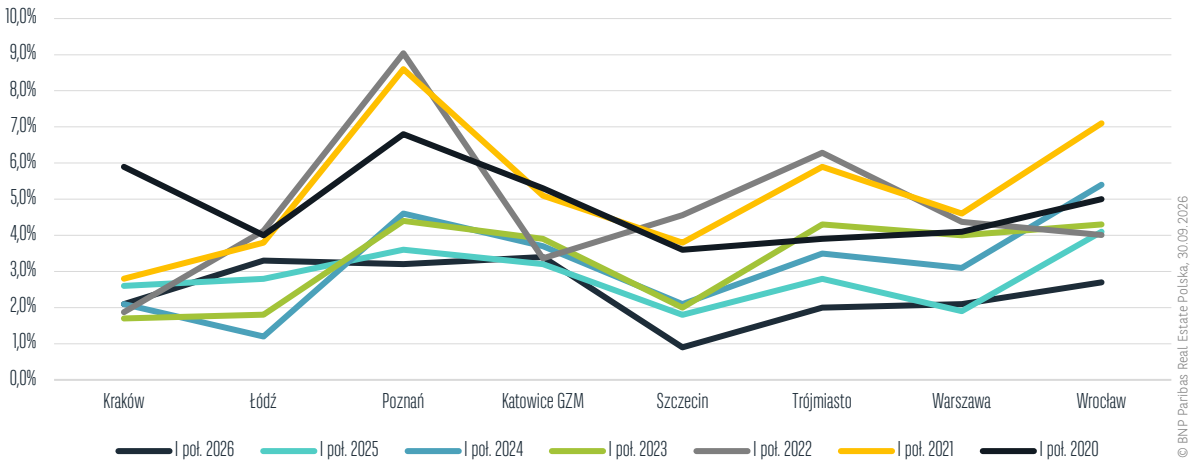
+2,2% OBROTY
(styczeń-sierpień 2026 vs. styczeń - sierpień 2025)

+1,0% ODWIEDZALNOŚĆ
(styczeń-sierpień 2026 vs.styczeń - sierpień 2025)

AdobeStock © JODUBLE

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



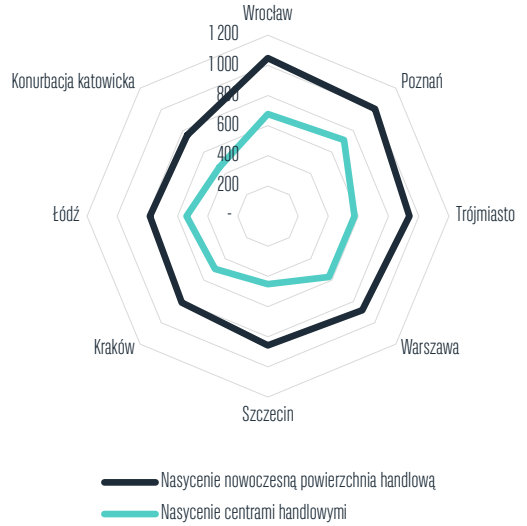
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026



Shutterstock © zhu difeng

NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH

(m kw. / 1000 mieszk.)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

Wybrane debiuty najemców handlowych, III kw. 2026

NAJEMCA	LOKALIZACJA	MIASTO	KATEGORIA
Beverly Hills Polo Club	Riviera	Gdynia	Moda
kay/day oraz Kappahl baby	Galeria Krakowska	Kraków	Moda
VILA	Posnania	Poznań	Moda
Coosh	Ulica handlowa	Warszawa	Moda
Sensey (showroom)	Domoteka	Warszawa	Wyposażenie wnętrz
Etnika	Ulica handlowa	Warszawa	Wyposażenie wnętrz

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

KLUCZOWE DANE

+3,3%
SPRZEDAŻ DETALICZNA, wrzesień 2026 / wrzesień 2025

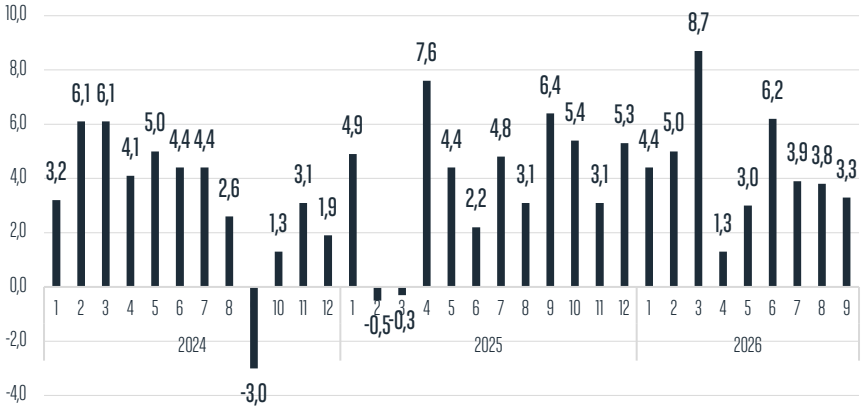
10,1% +1,1 p.p r/r
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET
W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ, czerwiec 2026

-10,8% -2,5 p.p. r/r
BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
3 kw. 2026

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

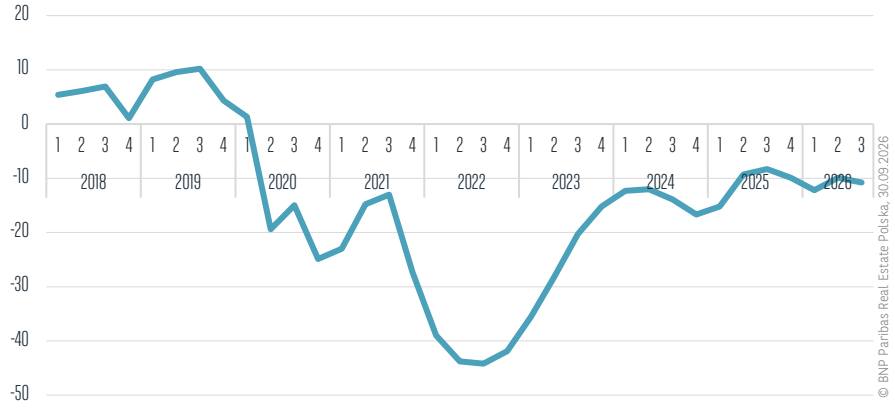
AdobeStock © Roman Milert

SPRZEDAŻ DETALICZNA
(analogiczny okres poprzedniego roku=100)



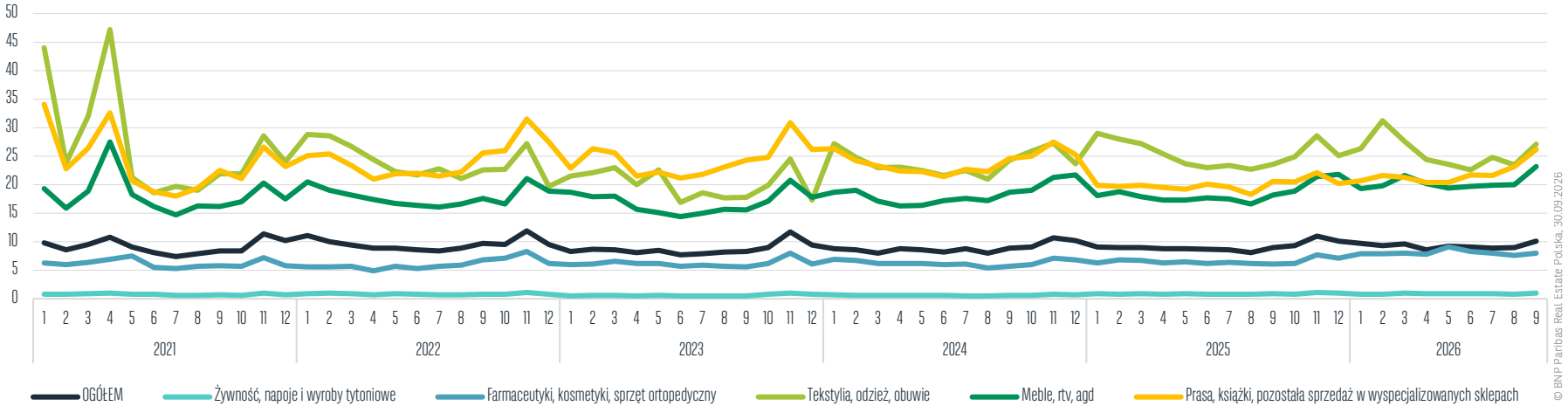
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ (BWUK)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ,
średnia 2021 vs 2026 YTD



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

3 kw. 2026 RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w Polsce

LEGENDA

- Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa
- W budowie
- Wskaźnik pustostanów
- Nowa podaż

Silne fundamenty rynku handlowego oraz utrzymujące się zainteresowanie najemców wspierają wzrost wartości najlepszych lokalizacji handlowych w Polsce. W III kwartale 2026 r. najlepsze centra handlowe w Polsce oferowały stawki sięgające 180 EUR/m kw./miesiąc dla lokali o powierzchni około 100 m kw., podczas gdy wiodące parki handlowe osiągały czynsze na poziomie 19,50 EUR/m kw./miesiąc.

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

Shutterstock © zhu difeng

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © PHOTOCREO Michal Bednarek



SZCZECIN	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	482 100
W budowie	0
Wskaźnik pustostanów	0,9%
Nowa podaż	11,000

TRÓJMIASTO	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	994 700
W budowie	0
Wskaźnik pustostanów	2,0%
Nowa podaż	0

POZNAŃ	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	852 000
W budowie	5200
Wskaźnik pustostanów	3,2%
Nowa podaż	0

ŁÓDŹ	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	750 700
W budowie	27 700
Wskaźnik pustostanów	3,3%
Nowa podaż	0

WROCŁAW	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	856 800
W budowie	0
Wskaźnik pustostanów	2,7%
Nowa podaż	0

KATOWICE GZM	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	1 599 300
W budowie	36 800
Wskaźnik pustostanów	3,4%
Nowa podaż	42,800

KRAKÓW	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	862 000
W budowie	0
Wskaźnik pustostanów	2,1%
Nowa podaż	0

WARSZAWA	
Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa	2 327 500
W budowie	60 500
Wskaźnik pustostanów	2,1%
Nowa podaż	0

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2026

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

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

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

Adam JACZYŃSKI
Pełniący Obowiązki Dyrektora Działu Management & Solutions
adam.jaczynski@realestate.bnpparibas

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

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

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

Izabela POTRYKUS
Head of Office Agency
izabela.potrykus@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.

LOKALIZACJE BNPP RE (czerwiec 2026)

EUROPA

FRANCJA
Headquarters
50, cours de l'Ile 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'Ile 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

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.com

N° ADEME : FR200182_01XHWE