

# AT A GLANCE

## I kw. 2025

# RYNEK NOWOCZESNEGO HANDLU\* W POLSCE

## Kluczowe informacje

- Parki handlowe dominują w nowej podaży w I kw. 2025 r.
- Spadek sprzedaży detalicznej w lutym
- Rynek nieruchomości czeka na REITy
- Sztuczna inteligencja w handlu
- Wyzwania rynku handlowego w Polsce

### TOP 3 OTWARCIA I kw.

1. M Park Mrągowo (15 300 m<sup>2</sup>, LCP Properties)
2. OTO Park Żagań (6500 m<sup>2</sup>, Genesis Property)
3. M Park Brzeziny (5800 m<sup>2</sup>, LCP Properties)

### TOP 3 W BUDOWIE

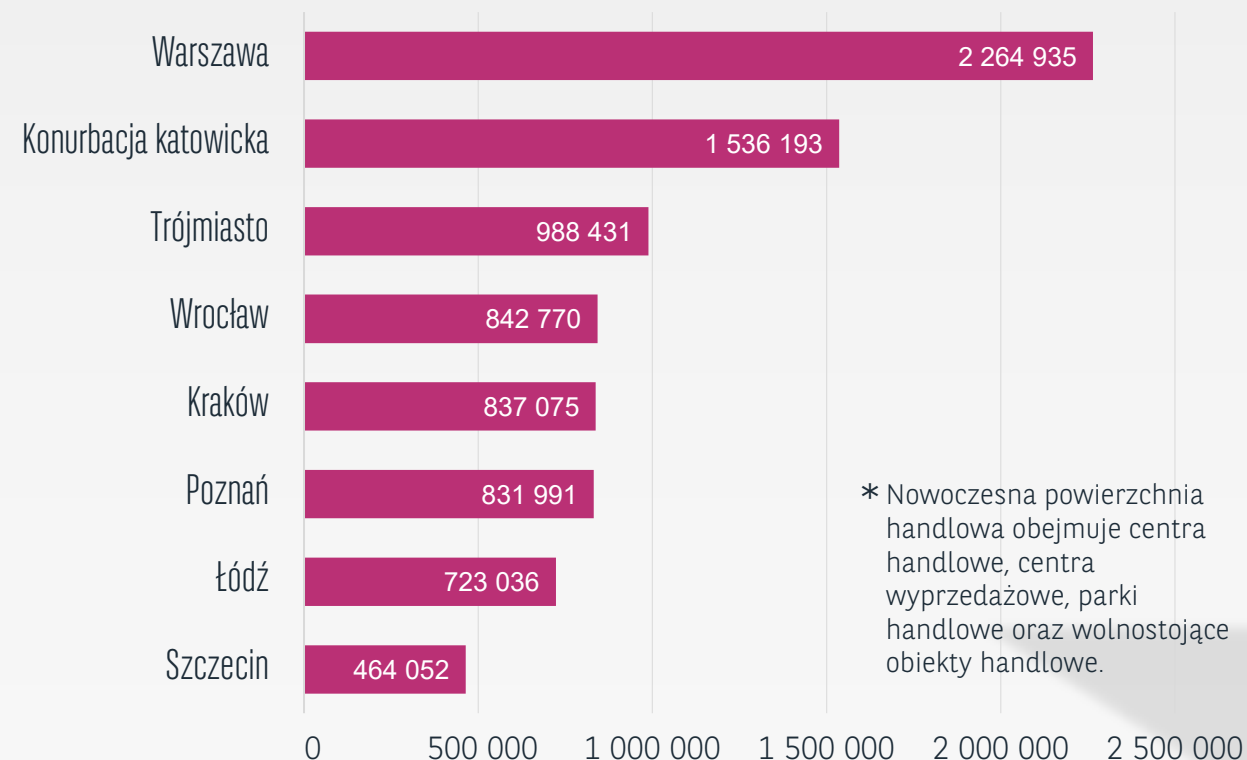
1. Designer Outlet Kraków (21 000 m<sup>2</sup>, Peakside Capital, II kw. 2025 r.)
2. OTO Park Siemianowice Śl. (18 000 m<sup>2</sup>, Acteeum, II kw. 2026 r.)
3. Przystanek Karkonosze (17 000 m<sup>2</sup>, Redkom, III kw. 2025 r.)

## Główne wskaźniki dla Polski\*:

	2024	2025	2026
 PKB (% r/r)	2,9%	3,5%	3,5%
 Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1%	5,1%	5,0%
 Konsumpcja gospodarstw domowych (% r/r)	3,1%	3,5%	3,6%
 Śr. wynagrodzenie w gospodarce narodowej (% r/r)	13,8%	8,0%	7,0%
 Inflacja CPI (% r/r)	3,7%	3,9%	2,8%

\*Dane średnioroczne o ile nie zaznaczono inaczej; źródło: GUS, NBP, Eurostat, Bank BNP Paribas, marzec 2025 r.

## Nowoczesna powierzchnia handlowa\* w głównych aglomeracjach



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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE

**+0,4% r/r**  
ŚR. ODWIEDZALNOŚĆ  
CENTRÓW HANDLOWYCH

(PRCH: styczeń 2025 r./styczeń 2024 r.)

**9,0%**  
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ  
INTERNET W SPRZEDAŻY  
DETALICZNEJ

(GUS: marzec 2025 r.)

**ok. 16,5 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
HANDLOWA

**42 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ I kw. 2025

**350 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (z terminem oddania do końca 2026 r.)

**97 tys. m<sup>2</sup>**  
ZMIANA FORMATU & ROZBUDOWY  
(z terminem oddania do końca 2026 r.)

## Nowy rok, nowe rozdanie

W 2024 r. deweloperzy dostarczyli na polski rynek handlowy około 545 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej, co było najlepszym wynikiem notowanym od 2015 r. W I kw. 2025 r. na rynek handlowy w Polsce trafiło ok. 42 tys. m kw. powierzchni, a do końca roku planowane jest dostarczenie kolejnych ok. 400 tys. m kw. Tym samym wydaje się, że rekord nowej podaży z 2024 roku pozostaje raczej niezagrożony. Pomiędzy styczniem a końcem marca 2025 r. rynek handlowy w Polsce wzbogacił się m.in. o trzy nowe parki handlowe (M Park Mrągowo, OTO Park Żagań i M Park Brzeziny) oraz rozbudowę jednego parku handlowego (Aniołów Park w Częstochowie). Na koniec marca 2025 r. w budowie i zmianie formatu znajdowało się prawie 450 tys. m kw. powierzchni handlowej, a największym obiektem pozostającym w trakcie realizacji był Designer Outlet Kraków (21 tys. m kw.). Otwarcie obiektu zaplanowane jest na maj 2025 r. Jak wynika z danych PRCH, odwiedzalność centrów handlowych mierzona liczbą klientów na 1 m kw. powierzchni najmu wzrosła o 0,4% w stosunku do stycznia 2024 r., co jest wynikiem zbliżonym do wzrostu odwiedzalności w całym 2024 r. Z kolei obroty najemców w centrach handlowych były w styczniu 2025 r. o 2,6% wyższe niż w styczniu 2024 r. W wybranych kategoriach największe wzrosty obrotów odnotowały: usługi 6,6%, towary specjalistyczne 6,2% oraz zdrowie i uroda 6,1%. Centra handlowe dobrze rozpoczęły rok pod względem obrotów i odwiedzalności, co jest zapewne efektem odłożonej, poświęconej konsumpcji oraz zakupów przed feriami zimowymi. Jeśli chodzi o sprzedaż detaliczną to zgodnie z danymi GUS sprzedaż detaliczna w cenach stałych w marcu 2025 r. była niższa niż przed rokiem o 0,3% (wobec wzrostu o 6,1% w marcu 2024 r.), a w porównaniu z lutym 2025 r. zanotowano wzrost sprzedaży detalicznej o 14,3%. Oznacza to, że byliśmy świadkami dwu z rzędu miesięcy spadku realnej sprzedaży detalicznej w Polsce, świadczącymi o ostrożności polskiego konsumenta.

## Komentarz eksperta



**Klaudia Okoń**

Starsza Konsultantka,  
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy

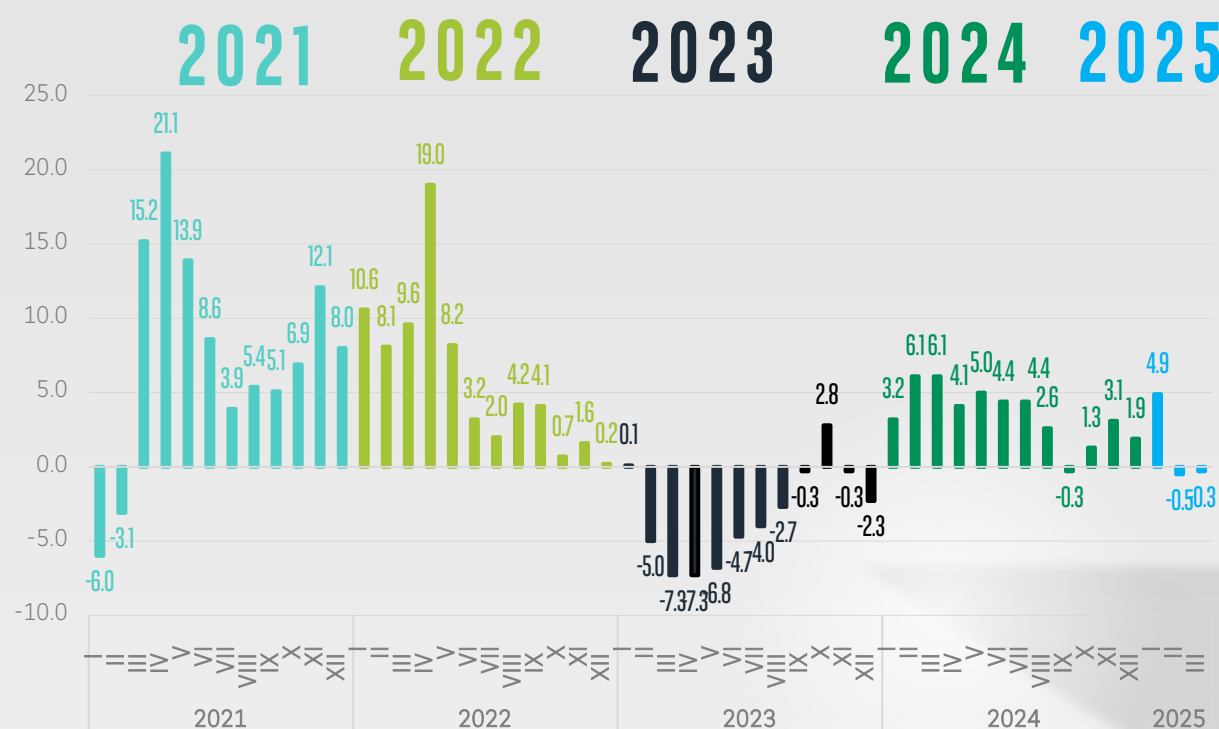
### Rynek nieruchomości czeka na REITY

W całym 2024 roku kwota transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych osiągnęła prawie 5 mld EUR, czyli około 22 mld PLN, z czego ponad 90% transakcji zawarta została przez fundusze spoza naszego kraju. Wynika to m.in.: z braku wdrożenia zapowiadanych przez lata REIT-ów, które z powodzeniem działają m.in. w Czechach. REIT-y (z ang. REIT – real estate investment trust) to fundusze lub spółki, które inwestują w nieruchomości. Oznacza to, że potencjalni inwestorzy nie muszą kupować nieruchomości, aby na nich zarabiać. Wystarczy, że kupią jednostki funduszu, który wynajmuje nieruchomości. Podobne rozwiązania funkcjonują w innych krajach, co pozwala również drobnym inwestorom inwestować w ten sektor, a nie tylko tym, którzy mogą sobie pozwolić na zakup całej nieruchomości. Zgodnie z danymi NBP oszczędności polskich gospodarstw domowych przekroczyły w 2024 roku 2,3 bln PLN, a największa ich część była ulokowana w bankach, z czego przeważająca część znajduje się na niskoprocentowanych lub nieoprocentowanych rachunkach. Biorąc pod uwagę ogromne nieoprocentowane oszczędności gospodarstw domowych w Polsce wydaje się, że nowy instrument inwestycyjny związany z bezpiecznymi aktywami, jakimi są nieruchomości komercyjne, byłby ciekawym uzupełnieniem dostępnej oferty.

## Sprzedaż detaliczna

(ceny stałe, analogiczny okres roku poprzedniego = 100)

**AT A GLANCE** I kw. 2025



Źródło: GUS

## Nasylenie powierzchnią handlową w głównych aglomeracjach

(m<sup>2</sup> powierzchni najmu / 1 000 mieszkańców)

- Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową
- Nasylenie centrami handlowymi

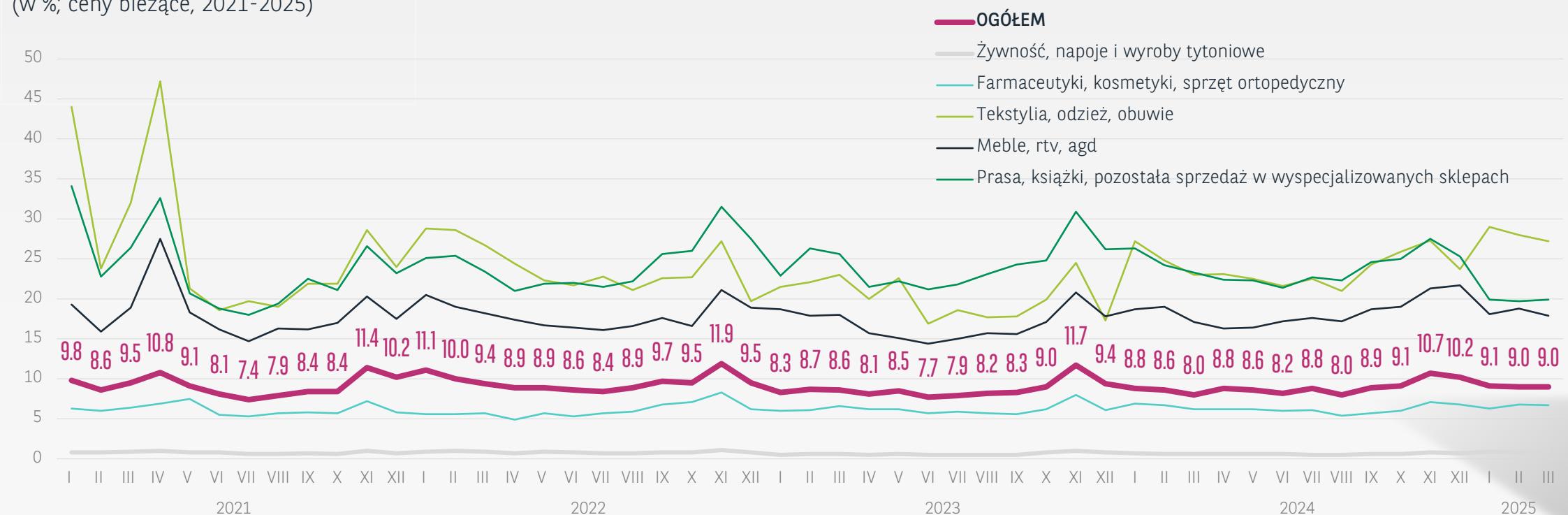


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Od dłuższego czasu, najwyższe wskaźniki nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową niezmiennie obserwuje się w aglomeracjach wrocławskiej i poznańskiej, gdzie kształtują się one na poziomie odpowiednio 1 030 i 981 m kw./1000 mieszkańców, najniższe natomiast w aglomeracji łódzkiej i konurbacji katowickiej (odpowiednio 754 m kw. i 728 m kw./1000 mieszkańców).

## Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej

(w %; ceny bieżące, 2021-2025)



Źródło: GUS

## Sztuczna inteligencja w branży handlowej

Termin „sztuczna inteligencja” po raz pierwszy został użyty ponad 70 lat temu, jednakże dopiero ostatnie lata przyniosły znaczny postęp w tym temacie. Sztuczna inteligencja (ang. Artificial Intelligence, AI) to ogół technologii naśladowujących ludzkie rozumowanie, umiejętności i zachowania, zaprogramowanych do analizy świata dookoła i podejmowania działań nastawionych na konkretny cel. Praktyczne zastosowania sztucznej inteligencji obejmuje wiele dziedzin, od medycyny i edukacji po transport i produkcję. Sama w sobie jest ogromnym biznesem, prognozuje się że rynek sprzętu i oprogramowania na potrzeby AI w 2027 r. osiągnie wartość 780-990 mld dolarów. Od sztucznej inteligencji nie ma odwrotu, co potwierdza wzrost zainteresowania nią w polskich firmach. Branża handlowa stale ewoluje, a jednym z kluczowych czynników napędzających te zmiany jest właśnie sztuczna inteligencja (AI). Jest ona bardzo szeroko wykorzystywana w e-commerce, czego przykładem są różnego rodzaju podpowiadacze zakupowe. Na podstawie historii naszych zakupów czy wyszukiwania, wyświetlają nam się konkretne towary i profilowane reklamy. Powoduje to, że docierają do nas reklamy produktów i usług, które mogą nas faktycznie zainteresować. Sztuczna inteligencja przyspiesza obsługę klienta dzięki chatbotom, wspiera pracowników w codziennych zadaniach oraz usprawnia rekrutację i zarządzanie kadrami. Z kolei w finansach pomagają analizować dokumenty, wykrywać błędy i prognozować przepływy pieniężne, co ułatwia planowanie budżetu i strategii firmy. Według danych GUS w 2024 r. po technologie oparte na AI najczęściej sięgano w procesach związanych z marketingiem i sprzedażą. Wszechstronne zastosowanie AI w tej branży dotyczy m.in. przewidywania decyzji klientów, kształtowania cen w czasie rzeczywistym, tworzenia spersonalizowanych ofert czy raportowania.

## Komentarz eksperta



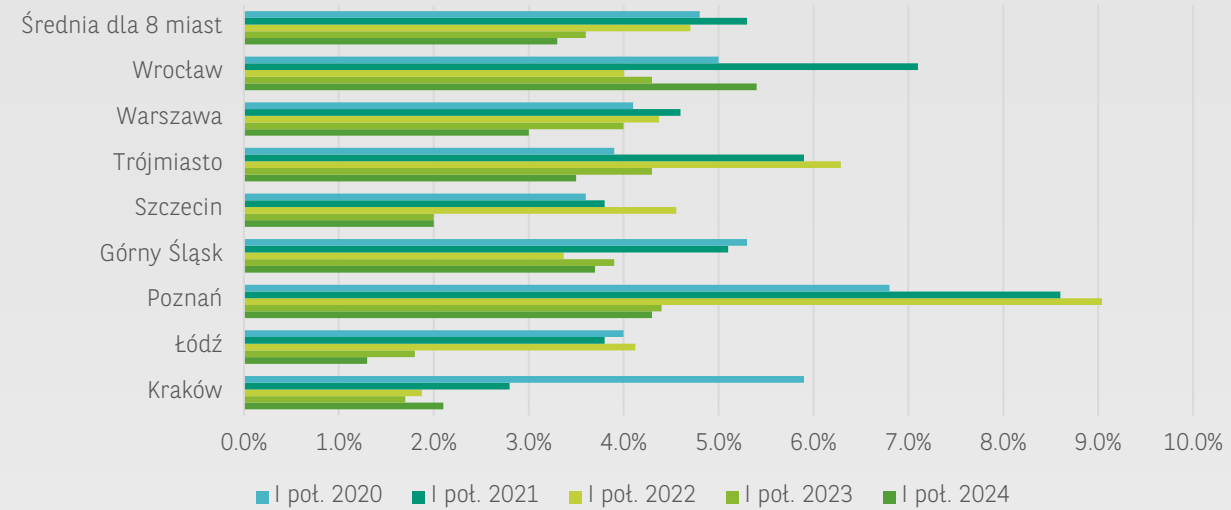
**Fabrice Paumelle**

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych

### Wyzwania stojące przed rynkiem handlowym w najbliższej przyszłości

**Sektor handlowy w Polsce może patrzeć w przyszłość z optymizmem.** Choć globalnie mamy niepewność gospodarczą, wysoką inflację i potencjalne cła, to z drugiej strony obserwujemy w Polsce poprawę sytuacji finansowej konsumentów, która przekłada się na rosnącą siłę nabywczą. Sektor e-commerce nie stanowi już zagrożenia dla tradycyjnego handlu, lecz funkcjonuje jako uzupełnienie tej formy sprzedaży. Wyzwaniem, z którym sektor centrów handlowych mierzy się od jakiegoś czasu, są starzejące się zasoby handlowe. Prawie 70% powierzchni handlowej w Polsce, czyli ok 11,5 mln m kw. to obiekty mające ponad 10 lat. W zmieniających się realiach rynkowych obiekty te muszą znaleźć nowe sposoby na przyciąganie klientów. Jednym z najczęstszych kierunków rozwoju, oprócz odświeżenia obiektu, jest rozbudowa oferty gastronomicznej, stref rozrywki czy opieki zdrowotnej. Strefy rozrywki i usług oferują już nie tylko kina, czy sale zabaw dla dzieci lub kluby fitness, ale coraz częściej centra posiadają dedykowane parki rozrywki, zajmujące całe piętra obiektu handlowego. Rosnąca rola parków handlowych powoduje, że właściciele centrów handlowych decydują się na rozbudowę swoich obiektów właśnie o koncept parków handlowych. Wynika to ze zmiany preferencji i nawyków zakupowych polskich klientów, którzy obecnie priorytetowo traktują najbardziej efektywny dla nich format centrum handlowego, który najlepiej odpowiada ich dedykowanym potrzebom zakupowym.

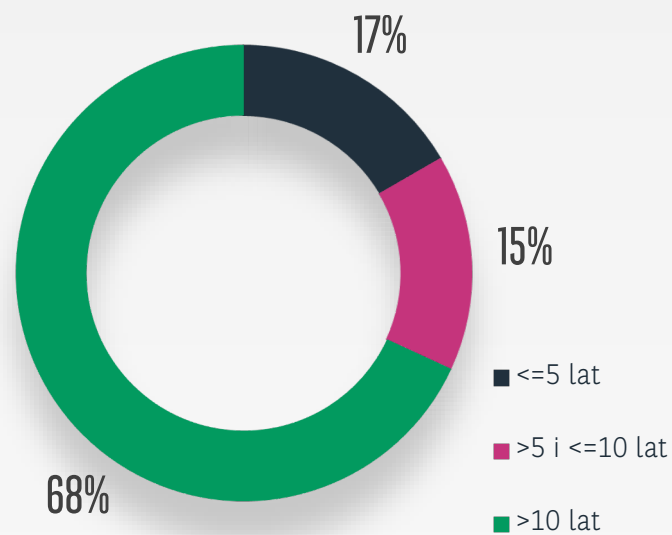
## Średni poziom pustostanów w obiektach handlowych I poł. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

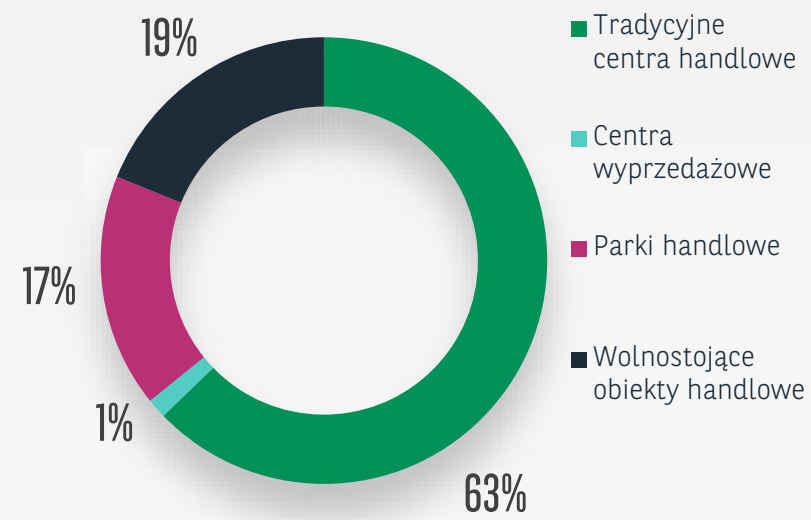
**Średni poziom pustostanów w obiektach handlowych w największych miastach w Polsce spadł o 0,3 p.p. r/r i na koniec I poł. 2024 wyniósł 3,3%**, co wskazuje na stopniową odbudowę sektora handlowego w Polsce. Spadek wskaźnika pustostanów dotyczy aż sześciu z ośmiu największych miast, wzrost wskaźnika odnotowano w Krakowie i Wrocławiu, a brak zmiany wskaźnika zarejestrował rynek handlowy w Szczecinie.

## Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Podział nowoczesnej powierzchni handlowej według formatów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

” **Medicover rozbudowuje portfolio o sieć klubów fitness CityFit.** W ramach przejęcia do Medicover dotacza aż 26 klubów fitness i siłowni CityFit zlokalizowanych w 13 miastach w Polsce.

” **Join UP! Polska otwiera swój pierwszy salon sprzedaży w Polsce.** Otwarcie salonu w Warszawie w Galerii Północnej w Warszawie jest częścią szerszej ekspansji Join UP! na międzynarodową skalę.

” **Zalando oczekuje przyspieszenia wzrostu w 2025 roku, po solidnych wynikach finansowych za rok 2024.** Oczekiwany jest wzrost przychodów w przedziale od 4% do 9%.

” **InPost: wzrasta zainteresowanie usługą EKOzwroty.** Grupa InPost w ramach usługi EKOzwroty zachęca Polaków do oddawania tekstyliów czy sprzętu AGD za pośrednictwem urzędów Paczkomat. EKOzwroty mają na celu dać drugie życie niepotrzebnym, ale nadal zdatnym do użycia przedmiotom.

AT A GLANCE

I kw. 2025

## AUTOR

**Klaudia Okoń**

Starsza Konsultantka,  
Dział Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

## KONTAKTY

**Fabrice Paumelle**

Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
[fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas](mailto:fabrice.paumelle@realestate.bnpparibas)

**Anna Pływacz**

Dyrektorka  
Dział Powierzchni Handlowych  
[anna.plywacz@realestate.bnpparibas](mailto:anna.plywacz@realestate.bnpparibas)

**Mateusz Skubiszewski, MRICS**

Starszy Dyrektor,  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

**Bolesław Kołodziejczyk**

Dyrektor, Dział Business Intelligence Hub & Consultancy  
[boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas](mailto:boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas)

**Erik Drukker**

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

**Michał Pszkit**

Członek Zarządu, Starszy Dyrektor,  
Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

**Arkadiusz Bielecki, MRICS**

Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas)



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 Poland Sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warszawa  
Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)