

REVIEW

RYNEK HANDLOWY

POLSKA 2 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wysoki wolumen powierzchni w budowie
- Skala nowo wybudowanych obiektów na porównywalnym poziomie do lat 2022 i 2023
- Dominacja parków handlowych w nowej podaży
- Sześć debiutów handlowych w II kw.
- Dodatnia dynamika sprzedaży detalicznej w kwietniu i maju
- Odwiedzalność centrów handlowych w kwietniu odbiła po lutowych i marcowych spadkach



16,6 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
HANDLOWA

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek



KOMENTARZ EKSPERTA



FABRICE PAUMELLE

Dyrektor Działu
Powierzchni Handlowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek handlowy w Polsce w II kwartale roku zarejestrował nową podaż na poziomie ponad 90 tys. m kw. i, podobnie jak w poprzednich kwartałach, kontynuuje trend rozwoju parków handlowych. To właśnie ten format stanowił ponad 60% nowo oddanej powierzchni handlowej w tym okresie.

Inwestycje deweloperskie w tym segmencie realizowane są w coraz mniejszych miastach, nawet tych poniżej 50 tys. mieszkańców, gdzie nasycenie powierzchnią handlową jest mniejsze, a popyt na tego typu obiekty jest wysoki. Maj 2025 roku przyniósł długo oczekiwane otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w Krakowie. Designer Outlet Kraków o powierzchni ponad 19 000 m kw. był największym obiektem handlowym oddanym do użytku w II kwartale.

Rynek handlowy w Polsce wykazuje zróżnicowaną dynamikę rozwoju w wielu formatach. Format parków handlowych charakteryzuje się wysoką aktywnością deweloperską, ale to galerie handlowe oraz projekty typu mixed-use odgrywają kluczową rolę w przyciąganiu nowych, zagranicznych marek. W drugim kwartale sektor ten odnotował w sumie sześć debiutów, co potwierdza atrakcyjność naszego rynku wśród marek handlowych do tej pory niedostępnych w kraju nad Wisłą.

Na koniec II kw. 2025 roku w budowie (nowe obiekty i przebudowy) znajdowało się prawie 390 tys. m kw. Największy udział powierzchni w budowie, bo ponad 80% stanowiły parki handlowe, natomiast centra handlowe odnotowały zaledwie 12% udział. Warto zauważyć, że ten stosunkowo niewielki udział centrów handlowych jest wynikiem budowy tylko jednego centrum handlowego (Brama Jury) oraz niewielkiej rozbudowy kilku obiektów.

W kwietniu i maju sprzedaż detaliczna utrzymała dodatnią dynamikę. Kwietniowy wzrost sprzedaży detalicznej w cenach stałych na poziomie 7,6% r/r to najlepszy wynik od maja 2022 roku. Szczególnie po lutowym i marcowym spadku, kwietniowe i majowe wzrosty są dobrym prognostykiem dla dynamiki obrotów najemców w centrach handlowych.

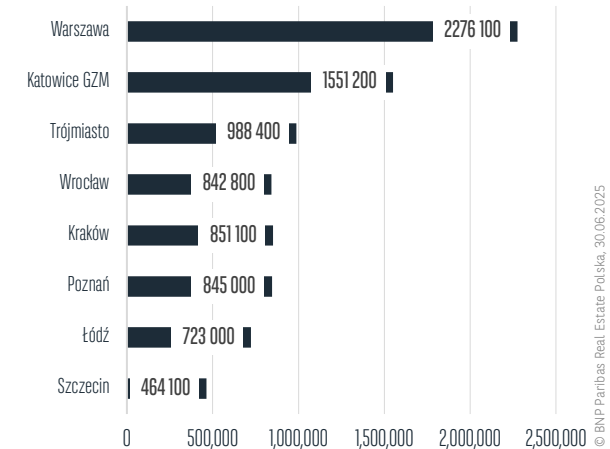
W kwietniu 2025 roku odwiedzalność centrów handlowych w Polsce wzrosła o prawie 2% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku, a obroty centrów handlowych wzrosły o 5,6%.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2022	2023	2024	2025	2026
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	5,3	0,2	2,9	3,5	3,5
Inflacja CPI (% r/r)	14,3	11,6	3,7	3,5	2,6
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	12,0	13,1	13,8	8,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,4	5,2	5,1	5,1	5,0
NBP główna stopa procentowa (%)	6,75	5,75	5,75	4,50*	3,50
EUR PLN	4,69	4,34	4,27	4,20	4,20
USD PLN	4,38	3,94	4,10	3,50	3,36

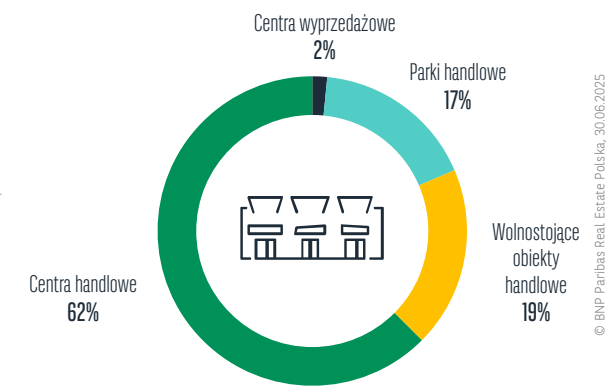
* maximum

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. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

94,2 tys. m²

NOWA PODAŻ 2 kw. 2025

-30,0% r/r

+125,0% kw./kw.

455,2 tys. m²

NOWA PODAŻ W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

-7,0% r/r

-8,0% kw./kw.

285,1 tys. m²

NOWA POWIERZCHNIA W BUDOWIE* (2025-2026)

-14,9% r/r

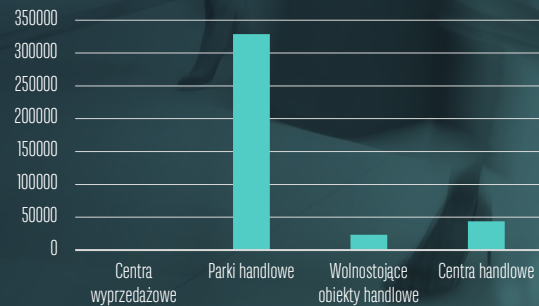
104,4 tys. m²

ZMIANA FORMATU I ROZBUDOWY (2025-2026)

-5,0% r/r

* obejmuje również przebudowy obiektów

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w budowie według formatu (2025-2026)

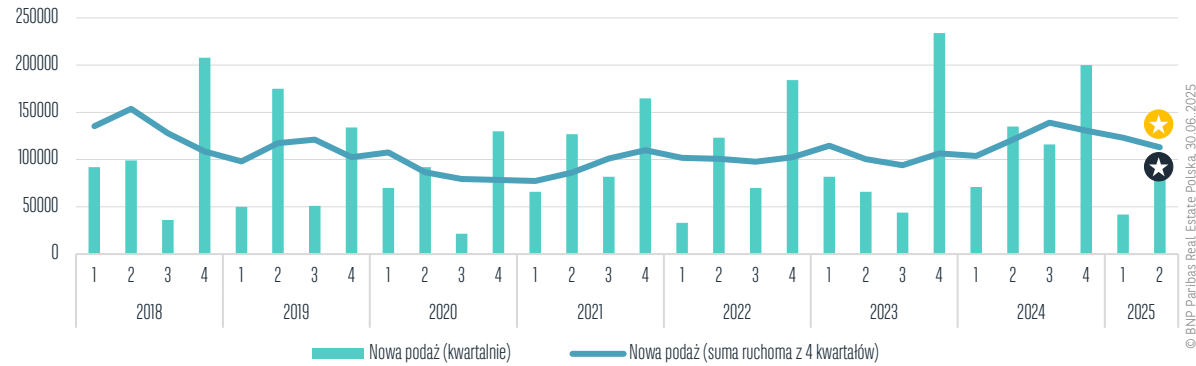


AdobeStock © JODUBLE



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2025

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
Nowa Sukcesja	Łódź	46 300	Amush Inv.
BIG Gorzów Wlkp.	Gorzów Wlkp.	25 000	Acteeum Group
Vendo Park Szczecin	Szczecin	22 000	Trei Real Estate
Comfy Park Bielik	Bielsko-Biala	20 000	Newgate Inv.
Designer Outlet Kraków	Kraków	19 000	KG Group

© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2025

★ Największe obiekty handlowe oddane do użytkowania 2 kw. 2025 r.

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR
Designer Outlet Kraków	Kraków	19 000	KG Group
SI Gliwice	Gliwice	15 000	Saller
M Park Szubin	Szubin	7900	LCP Properties

© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2025



Największe obiekty handlowe w budowie (2025-2026)

PROJEKT	MIASTO	POW. HANDLOWA (m²)	INWESTOR	OTWARCIE
OTO Park Siemianowice Śl.	Siemianowice Śl.	18 000	Acteeum Group	II kw. 2026
Przystanek Karkonosze	Karpacz	17 000	Redkom	III kw. 2025
SI Włocławek	Włocławek	17 000	Saller	III kw. 2025
Nowe Glinki (przebudowa)	Bydgoszcz	16 000	Redkom	I kw. 2026
SI Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	15 000	Saller	IV kw. 2025

© BNP Paribas Real Estate Polska 30.06.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 3



2 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

3,3%

-1,0% r/r

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I poł. 2024, średnia

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

Obroty i odwiedzalność w centrach handlowych
kwiecień 2025 do kwietnia 2024



+5,6%
OBROTY



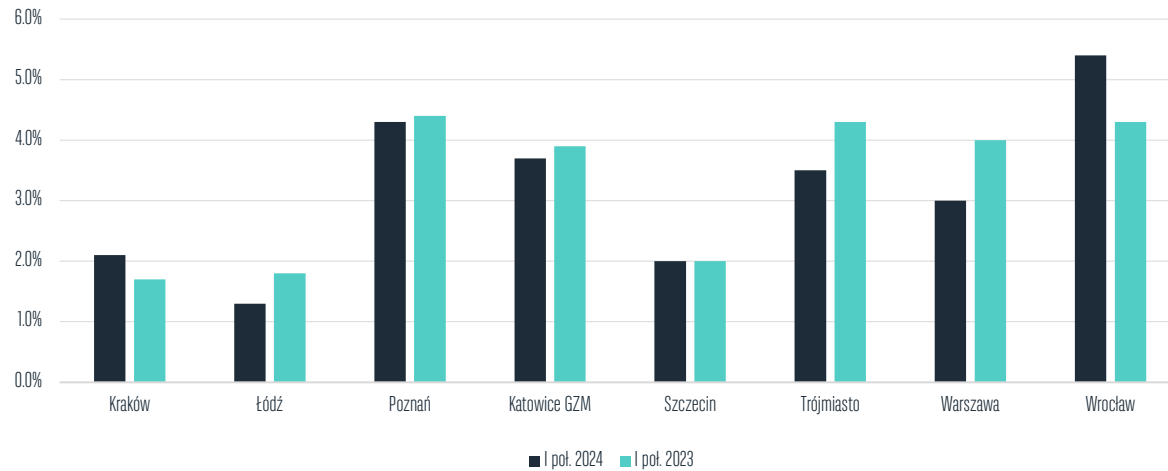
+1,9%
ODWIEDZALNOŚĆ

AdobeStock © JODUBLE



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

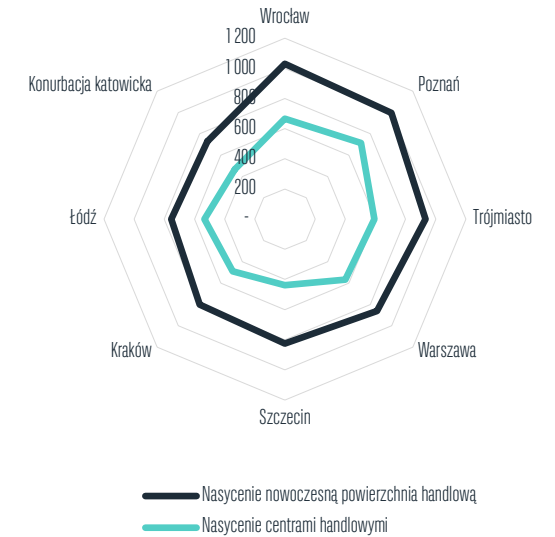
Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ
W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



Shutterstock © zhu dijeng

Wybrane debiuty najemców handlowych, I poł. 2025

NAJEMCA	PROJEKT	MIASTO	KATEGORIA
Markovo	Port Rumia	Rumia	Akcesoria
Omichise	Galeria Bałtycka	Gdańsk	Kawiarnia
GAP	Westfield Arkadia	Warszawa	Moda
Bottlery	Promenada	Warszawa	Art. spożywcze

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 4



2 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY

KLUCZOWE DANE

104,4
SPRZEDAŻ DETALICZNA, MAJ 2025



+4,4% r/r

8,8%
UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZES INTERNET
W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ, MAJ 2025



+0,3% r/r

-14,5%
BIEŻĄCY WSKAŹNIK UFNOŚCI KONSUMENCKIEJ
2 kw. 2025



-0,7 p.p. r/r

3167 PLN
PRZECIĘTNY MIESIĘCZNY DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY
NA 1 OSOBĘ, 2024 r.



+14,1% r/r realnie

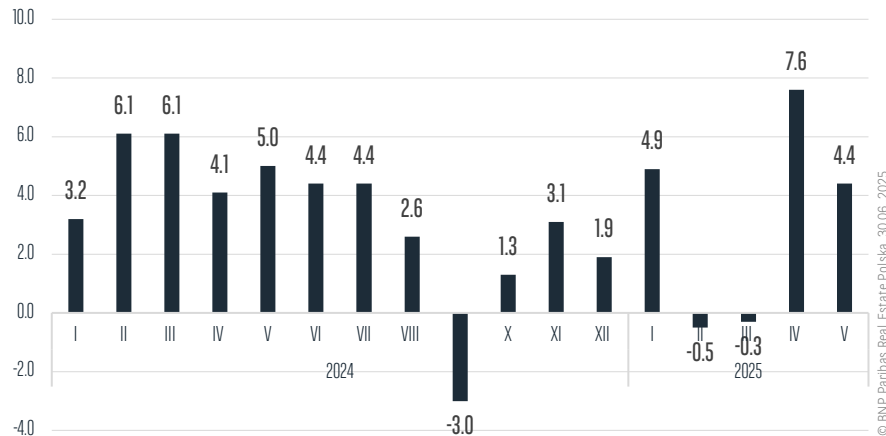
* obejmuje również przebudowy obiektów

AdobeStock © Roman Milert

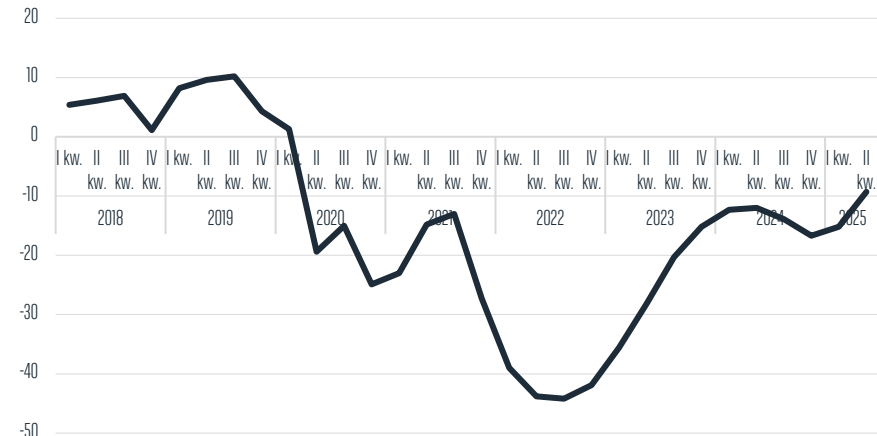


SPRZEDAŻ DETALICZNA

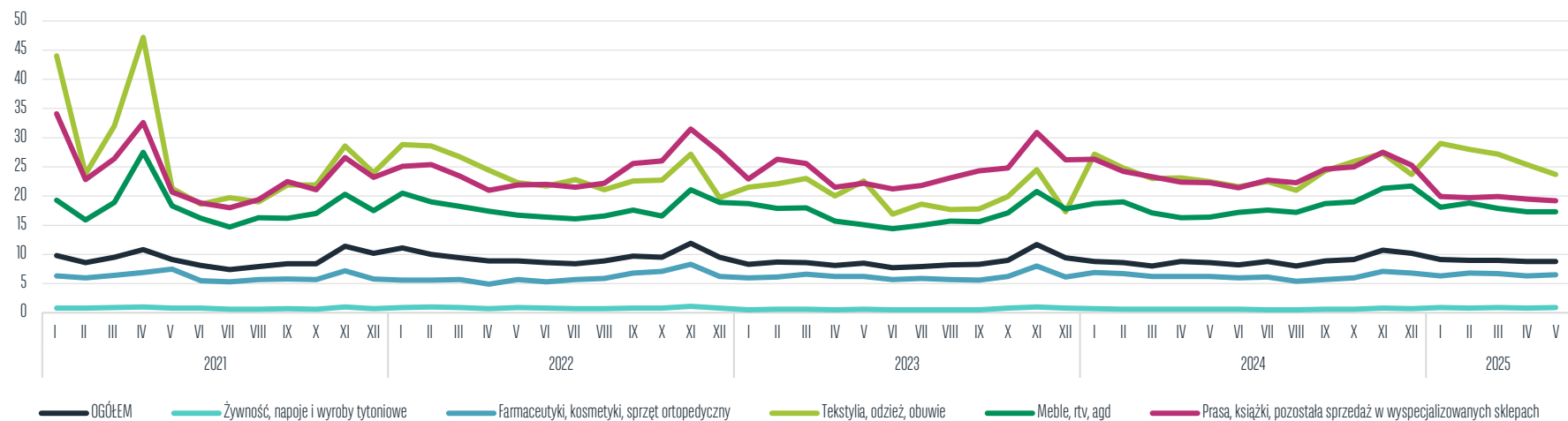
(analogiczny okres poprzedniego roku=100)



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. 2025

RYNEK HANDLOWY

Rynek handlowy w Polsce

LEGENDA



Istniejąca nowoczesna powierzchnia handlowa



W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż

W najlepszych centrach handlowych w Warszawie czynsze typu Prime wzrosły i wynoszą od 130 do 160 EUR za m kw. miesięcznie*; natomiast w innych dużych miastach Polski mieszczą się w przedziale 40-60 EUR/m kw./miesiąc. Średnie czynsze w parkach handlowych wynoszą 9-12 EUR /m kw. miesięcznie.

*dotyczy lokali o powierzchni 100-150 m² kw.

Anna Pływacz

Dyrektorka, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © zhu difeng

* obejmuje również przebudowy obiektów

Shutterstock © PHOTOCRED Michal Bednarek

SZCZECIN

464 100

7000

2%

0

POZNAŃ

845 000

0

4,3%

0

WROCŁAW

842 800

10 200

5,4%

0

KATOWICE GZM

1 551 200

53 600

3,7%

0



TRÓJMIASTO

988 400

0

3,5%

0

ŁÓDŹ

723 000

0

1,3%

0

KRAKÓW

851 100

5100

2,1%

19 000

WARSZAWA

2 276 100

5000

3%

3000

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06. 2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK HANDLOWY | POLSKA 6



2 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



2 kw. 2025

RYNEK HANDLOWY



LOKALIZACJE BNPP RE (Luty 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



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com